PROIECT

ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ

pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă"

Având în vedere:

 - că accesul la credit în vederea achiziției unei locuinţe a devenit dificil pentru familii, ca efect al crizei economice, conducând la imposibilitatea acestora de a-şi schimba locuința în raport cu nevoile de locuit ale acestora şi/sau cu creşterea numărului membrilor familiei;

 - că în prezent modificările aduse prin Legea nr. 40/2020 sunt restrictive, de natură a înlătura de la accesarea programului o categorie de persoane care se încadra inițial în program;

 - că neadoptarea unor măsuri imediate, prin ordonanță de urgență, ar conduce la reale dificultăți în ceea ce privește menținerea pieței imobiliare la un nivel satisfăcător, ceea ce ar determina sincope în susținerea sectoarelor orizontale adiacente și perturbarea fluxurilor specifice cu efect antrenant în economie;

 - că măsurile a căror reglementare nu poate fi amânată sunt destinate contracarării principalelor efecte ale crizei financiare, în principal pentru a stopa scăderea volumului investițiilor, contracţia tuturor industriilor adiacente sectorului imobiliar şi implicit disponibilizările de personal;

 - că neadoptarea unor măsuri imediate, pe calea unei ordonanţe de urgenţă, care să contracareze efectele pandemiei cu COVID-19 și ale crizei economice, ar conduce la amplificarea dificultăţilor de accesare a creditelor garantate pentru achiziția de locuințe, fiind de natură să limiteze accesul familiilor la locuinţe şi la asigurarea unor condiţii decente de viaţă şi locuit pentru acestea,

 - că în condițiile neadoptării măsurilor propuse se poate afecta grav situația persoanelor fizice care se confruntă cu dificultăți în accesarea creditelor bancare necesare achiziționării de locuințe pe perioada manifestării efectelor răspândirii virusului SARS-CoV2, este necesară implementarea în regim de urgență a unui mecanism consacrat de susținere a accesului beneficiarilor la credite destinate achiziționării unei locuințe;

 - că în contextul pandemiei COVID 19 s-a generat o tendință de blocare a tranzactiilor pe piața imobiliară, date fiind măsurile instituite în perioada stării de urgență, precum și a stării de alertă, nu poate fi amânată reglementarea unor măsuri adecvate de sprijin în vederea asigurării accesului la finanţare, prin asigurarea unor produse de finanțare-garantare care și-au dovedit în timp eficiența și efectele pozitive, mobilizatoare de fluxuri financiare și antrenante în economie;

 - necesitatea eliminării unor componente ale Programului mai puțin accesate și care presupun un efort birocratic și operațional susținut, cu ocazia resistematizării celorlalte elemente componente ale mecanismului de finanțare-garantare;

 - că prin neadoptarea ordonanței de urgenţă pentru modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă", s-ar crea grave diferențe de tratament juridic între beneficiarii care au putut achiziționa locuințe în condiții mai avantajoase, beneficiind fără restricțiile impuse prin Legea nr.40/2020 de sprijinul statului și persoanele fizice care intenționează să finanțeze achiziția de locuințe prin credite garantate în cadrul Programului;

Având în vedere că elementele sus-menționate vizează interesul public şi strategic și sunt o prioritate a Programului de guvernare și constituie situaţii de urgenţă şi extraordinare a căror reglementare nu poate fi amânată, se impune adoptarea de măsuri imediate pe calea ordonanței de urgență.

în temeiul art. 115 alin. (4) din Constituţia României, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta ordonanţă de urgenţă.

Art. I Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă", publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 381 din 4 iunie 2009, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările şi completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. ”Titlul se modifică şi va avea următorul cuprins: "ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ

 privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă»”

1. Alineatele (1), (2), (3), (3^3), (4), (6), (7), (7^3)- (7^6), (7^10), (7^12) și (10^11) ale articolului 1 se modifică și vor avea următorul cuprins:

” (1) Se aprobă programul "Noua casă", denumit în continuare Programul, ca program guvernamental care are ca obiect facilitarea accesului persoanelor fizice la achiziția unei locuințe prin contractarea de credite garantate de stat.”

 ”(2) Beneficiarul Programului este persoana fizică ce îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

 a) la data solicitării creditului garantat, declară pe propria răspundere fie că nu deţine în proprietate exclusivă sau împreună cu soţul ori soţia nicio locuinţă, indiferent de modul şi de momentul în care a fost dobândită, fie că deţine în proprietate exclusivă sau împreună cu soţul ori soţia cel mult o locuinţă, dobândită prin orice alt mod decât prin Program, în suprafaţă utilă mai mică de 50 mp;

 b) achiziţionează o singură locuinţă, printr-un credit acordat şi garantat în condiţiile Programului;

 c) are calitatea de împrumutat în raport cu finanţatorul.”

 „(3) Prin derogare de la prevederile articolului 4 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 64/2007 privind datoria publică, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 109/2008, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Finanţelor Publice este autorizat să mandateze Fondul Naţional de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici şi Mijlocii în vederea emiterii de garanţii în numele şi în contul statului, cu încadrarea în plafonul privind emiterea de garanții de către Guvern, prin Ministerul Finanțelor Publice, stabilit potrivit prevederilor art.26 alin.(2) și alin.(5) și art. 29 alin.(1) lit.e) din Legea responsabilității fiscal-bugetare nr.69/2010 republicată, cu modificările și completările ulterioare,în favoarea instituțiilor de credit care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul Programului.”

”(3^3) Valoarea creditului destinat achiziţiei unei locuinţe care se încadrează în categoria prevăzută la alin. (1^2) și (1^3) este de maximum 140.000 EUR, echivalent lei, garantat de către stat, prin Ministerul Finanţelor Publice, în procent de maximum 60% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele şi spezele bancare aferente creditului garantat, reprezentând maximum 85% din prețul de achiziție al locuinței, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinţei. Creditul acordat unui beneficiar pentru achiziţia celorlalte categorii de locuinţe este în valoare maximă de 70.000 EUR, echivalent lei, garantat de către stat, prin Ministerul Finanţelor Publice, în procent de maximum 50% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele şi spezele bancare aferente creditului garantat, reprezentând maximum 95% din prețul de achiziție al locuinței, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinţei.”

”(4) Contractele prin care Fondul Naţional de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici şi Mijlocii acordă garanțiile prevăzute la alin.(3) constituie titluri executorii și au valoare de înscrisuri autentice.”

” (6) Între Ministerul Finanţelor Publice şi Fondul Naţional de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici şi Mijlocii se încheie o convenţie prin care se stabilesc drepturile şi obligaţiile părţilor în derularea Programului.”

” (7) În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziţionate în cadrul Programului se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanţelor Publice, precum şi în favoarea finanţatorilor, proporţional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanţiei, potrivit legii, cu interdicţia de înstrăinare a locuinţei pe o perioadă de 5 ani şi interdicţia de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanţiei. Condiţia referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la momentul formulării cererii de plată a garanţiei de către finanţator la Fondul Naţional de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici şi Mijlocii S.A. - I.F.N.. În cazul primirii de către finanţator a comunicării respingerii cererii de plată a garanţiei de la Fondul Naţional de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici şi Mijlocii S.A. - I.F.N., în temeiul contractului de garantare, finanţatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală prevăzută la art. 2.386 pct. 3 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.”

” (7^3) Prevederile art. 2380 din Legea 287/2009, republicată nu se aplică ipotecilor instituite pentru garantarea creditelor pentru construirea de locuinţe în cadrul Programului.”

”(7^4) Prin excepţie de la prevederile alin. (7), finanţatorul este abilitat să îşi exprime acordul pentru preluarea finanţării garantate şi a locuinţei de către o persoană fizică ce îndeplineşte criteriile de eligibilitate în cadrul Programului şi/sau alte persoane stabilite în normele de implementare aprobate prin hotărâre a Guvernului.”

”(7^5) Prin excepţie de la prevederile alin. (7), dispozițiile legislaţiei în domeniul gazelor naturale şi în domeniul energiei electrice, referitoare la constituirea şi exercitarea drepturilor de uz şi servitute, precum şi a oricăror alte servituţi de interes public, se aplică în mod corespunzător.”

 ”(7^6) Prin excepţie de la prevederile alin. (7), Ministerul Finanţelor Publice şi finanţatorul, proporţional cu procentul de garantare, îşi pot exprima acordul cu privire la novarea obiectului garanţiei, în cazul în care locuinţa achiziţionată iniţial în cadrul Programului este improprie cerinţelor de locuit ale unei persoane sau familii datorită unor vicii ascunse ori provocării unor daune asupra locuinţei, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natură a o face improprie utilizării potrivit destinaţiei, cu respectarea normelor de implementare ce vor fi aprobate prin hotărâre a Guvernului şi cu condiţia ca valoarea noii locuinţe dobândite de către beneficiar, astfel cum a fost evaluată în condiţiile legii, să fie cel puţin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.”

”(7^10) În baza contractului de garantare novat, se radiază ipoteca în favoarea statului şi a finanţatorului, ipoteca legală a finanţatorului, precum şi interdicţiile de înstrăinare şi grevare cu sarcini, iar asupra imobilului dobândit ulterior, prin efectul novaţiei prevăzute la alin. (7^6), se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanţelor Publice, precum şi în favoarea finanţatorilor, proporţional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanţiei, potrivit legii, cu interdicţia de înstrăinare a locuinţei pe o perioadă de 5 ani şi interdicţia de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanţiei. Condiţia referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la momentul formulării cererii de plată a garanţiei de către finanţator la Fondul Naţional de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici şi Mijlocii S.A. - I.F.N.. În cazul primirii de către finanţator a comunicării respingerii cererii de plată a garanţiei de la Fondul Naţional de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici şi Mijlocii S.A. - I.F.N., în temeiul contractului de garantare, finanţatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală prevăzută la art. 2386 pct. 3 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.”

”(7^12) În cazul rambursării anticipate a finanţării înainte de expirarea termenului de 5 ani, interdicţiile de înstrăinare prevăzute la alin. (7) şi (7^10) se radiază în condiţiile legii și nu se percepe comision de rambursare anticipată.”

” (10^11) Finanţatorul poate solicita Fondului Naţional de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici şi Mijlocii S.A. - I.F.N. retragerea cererii de plată a garanţiei cel mai târziu până în penultima zi de efectuare a plăţii valorii de executare a garanţiei de către Ministerul Finanţelor Publice.”

3. Alineatele (7^1), (7^2) și (10^4) - (10^7) ale articolului 1 se abrogă.

4. Articolul 1^1 se modifică și va avea următorul cuprins:

”Art.1^1

Avansul reprezentat de diferenţa dintre preţul de achiziţie al locuinţei rezultat din promisiunea bilaterală de vânzare şi finanţarea garantată se plătește de către beneficiar, după cum urmează :

1. minimum 15% din preţul de achiziţie al locuinţelor prevăzute la articolul 1 alin. (1^2) și (1^3);
2. minimum 5% din preţul de achiziţie al celorlalte categorii de locuinţe.”

5. Articolele 1^3 și 2^1 se abrogă.

 Art. II.

” (1) În cuprinsul tuturor actelor normative în vigoare, denumirea programului "O familie, o casă" se înlocuieşte cu denumirea "Noua Casă".

 (2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, Ministerul Finanțelor Publice va supune Guvernului spre aprobare proiectul de hotărâre privind modificarea şi completarea normelor de implementare a programului ”Prima Casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările şi completările ulterioare.”

Art. III.

(1) Solicitărilor de acordare a unei finanţări garantate aflate în curs de analiză la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, li se aplică dispoziţiile legale în vigoare la data depunerii lor la finanțator.

(2) Contractele de garantare și promisiunile de garantare încheiate și aflate în derulare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență continuă să producă efecte în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data emiterii lor.

 PRIM – MINISTRU

 LUDOVIC ORBAN