

PROIECT
ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ

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

Având în vedere:

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

- este necesară facilitarea accesului familiilor la locuințe și asigurarea condițiilor de viață și locuit ale acestora;

- apreciind că această inițiativă legislativă este justificată de stringența creării unui temei legal în vederea soluționării cererilor formulate de către beneficiarii programului;

- întrucât 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, contracția tuturor industriilor adiacente sectorului imobiliar și implicit disponibilizările de personal;

- că este necesară, de asemenea, adoptarea măsurilor propuse în regim de urgență pentru a putea permite executarea silită a locuințelor grevate de ipotecile legale de rangul I instituite în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice;

- întrucât neadoptarea de măsuri imediate, pe calea unei ordonanțe de urgență, care să contracareze efectele pandemiei cu COVID-19 și ale crizei economice, ar conduce la amplificarea dificultăților de accesare a creditelor garantate pentru achiziția/ de locuințe, fiind de natură să limiteze accesul familiilor la locuințe și la asigurarea unor condiții decente de viață și locuit pentru acestea,

Având în vedere că elementele sus-menționate vizează interesul public și strategic și sunt o prioritate a Programului de guvernare și constituie situații de urgență și 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 Constituția României, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

Art. I Ordonanța de urgență 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 și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. "Titlul se modifică și va avea următorul cuprins: "ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ privind unele măsuri în vederea implementării programului «Noua casă»"

2. La articolul 1 alineatele (1), (2), (3),(3³) și (4) 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 îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) la data solicitării creditului garantat, declară pe propria răspundere fie că nu deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția nicio locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită, fie că deține în proprietate exclusivă sau împreună cu soțul ori soția cel mult o locuință, dobândită prin orice alt mod decât prin Program, în suprafață utilă mai mică de 50 mp;

b) achiziționează o singură locuință, printr-un credit acordat și garantat în condițiile Programului;

c) are calitatea de împrumutat în raport cu finanțatorul."

„(3) Prin derogare de la prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/2007 privind datoria publică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 109/2008, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Finanțelor Publice este autorizat să mandateze Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii în vederea emiterii de garanții în numele și 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.69/2020 republicată, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul Programului."

" (3³) Creditele destinate achiziției locuințelor prevăzute la alin. (1²) și (1³) pot fi garantate de către stat, după cum urmează:

a) Credit acordat unui beneficiar pentru achiziționarea unei locuințe noi, în valoare maximă de 100.000 EUR, echivalent lei, garantat de către stat, prin Ministerul Finanțelor Publice, în procent de maximum 60% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente creditului garantat;

- b) Credit acordat unui beneficiar pentru achiziția unei alte categorii de locuințe , în valoare maximă de 70.000 EUR, echivalent lei, garantat de către stat, prin Ministerul Finanțelor Publice, în procent de maximum 50% din valoarea creditului, exclusiv dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente creditului garantat.”

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

3. La articolul 1, alineatele (6), (7), (7^3), (7^4), (7^5), (7^6), (7^10), (7^12) și (10^11) se modifică și vor avea următorul cuprins:

” (6) Între Ministerul Finanțelor Publice și Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii se încheie o convenție prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților în derularea Programului.”

” (7) În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziționate în cadrul Programului se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la momentul formulării cererii de plată a garanției de către finanțator la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N.. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N., în temeiul contractului de garantare, finanțatorul 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 locuințe în cadrul Programului.”

”(7^4) Prin excepție de la prevederile alin. (7) finanțatorul este abilitat să își exprime acordul pentru preluarea finanțării garantate și a locuințede către o persoană fizică ce îndeplinește criteriile de eligibilitate în cadrul Programului și/sau alte persoane stabilite în normele de implementare aprobate prin hotărâre a Guvernului.”

”(7^5) Prin excepție de la prevederile alin. (7) , prevederile legislației în domeniul gazelor naturale și în domeniul energiei electrice, referitoare la constituirea și exercitarea drepturilor de uz și servitute, precum și a oricăror alte servituți de interes public, se aplică în mod corespunzător.”

”(7⁶) Prin excepție de la prevederile alin. (7) , Ministerul Finanțelor Publice și finanțatorul, proporțional cu procentul de garantare, își pot exprima acordul cu privire la novarea obiectului garanției, în cazul în care locuința achiziționată inițial în cadrul Programului este improprie cerințelor de locuit ale unei persoane sau familii datorită unor vicii ascunse ori provocării unor daune asupra locuinței, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natură a o face improprie utilizării potrivit destinației, cu respectarea normelor de implementare ce vor fi aprobate prin hotărâre a Guvernului și cu condiția ca valoarea noii locuințe dobândite de către beneficiar, astfel cum a fost evaluată în condițiile legii, să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.”

”(7¹⁰) În baza contractului de garantare novat, se radiază ipoteca în favoarea statului și a finanțatorului, ipoteca legală a finanțatorului, precum și interdicțiile de înstrăinare și grevare cu sarcini, iar asupra imobilului dobândit ulterior, prin efectul novației prevăzute la alin. (7⁶), se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la momentul formulării cererii de plată a garanției de către finanțator la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N.. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N., în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală conform dispozițiilor Codului civil, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.”

”(7¹²) În cazul rambursării anticipate a finanțării înainte de expirarea termenului de 5 ani, interdicțiile de înstrăinare prevăzute la alin. (7), și (7¹⁰) se radiază în condițiile legii și nu se percepe comision de rambursare anticipată.”

” (10¹¹) Finanțatorul poate solicita Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N. retragerea cererii de plată a garanției cel mai târziu până în penultima zi de efectuare a plății valorii de executare a garanției de către Ministerul Finanțelor Publice.”

4. Articolul 1¹ se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art.1¹

Avansul minim este de 5% din prețul de achiziție al locuinței, acesta reprezentând diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată. Prețul de achiziție a locuinței este:

- de maximum 100.000 EUR echivalent lei, iar valoarea finanțării garantate este de maximum 95.000 EUR echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar, pentru achiziționarea de locuințe noi și locuințe supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat;
- de maximum 70.000 EUR echivalent lei, iar valoarea finanțării garantate este de maximum 66.500 EUR echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar pentru achiziționarea altor categorii de locuințe."

5. Articolul 1) alin. (7¹), (7²) și art 1 alin. (10⁴)- (10⁷) și articolele 1³ și 2¹ din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 se abrogă.

Art. II.

" (1) În cuprinsul tuturor actelor normative în vigoare, denumirea programului "O familie, o casă" se înlocuiește 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 și completarea normelor de implementare a programului " O familie, o casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare."

Art. III. 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