

# HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

## GUVERNUL ROMÂNIEI

### HOTĂRĂRE

#### pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „Prima casă”

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. VI din Hotărârea Guvernului nr. 119/2010 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „Prima casă”,

**Guvernul României** adoptă prezenta hotărâre.

**Articol unic.** — Hotărârea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „Prima casă”, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 418 din 18 iunie 2009, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

**1. La articolul 1, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:**

„Art. 1. — (1) În scopul facilitării accesului persoanelor fizice la achiziția sau construcția unei locuințe prin contractarea de credite, se aprobă normele de implementare a programului «Prima casă» pentru achiziția sau construcția de locuințe, denumit în continuare *programul*, prevăzute în anexa nr. 1.”

**2. La articolul 2, litera b) se modifică și va avea următorul cuprins:**

„b) locuințe nefinalizate, aflate în diverse faze de construcție, destinate achiziționării după finalizare, inclusiv cele construite prin programele derulate de ANL;”

**3. Articolul 3 se modifică și va avea următorul cuprins:**

„Art. 3. — Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care achiziționează sau construiesc locuințe prevăzute la art. 2 și pentru finanțatori sunt prevăzute în anexa nr. 2.”

**4. Titlul anexei nr. 1 se modifică și va avea următorul cuprins:**

#### „NORME de implementare a programului «Prima casă» pentru achiziția sau construcția de locuințe”

**5. La anexa nr. 1, articolul 2 se modifică și va avea următorul cuprins:**

„Art. 2. — Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A — IFN, denumit în continuare *FNGCMM*, garantează, în numele și în contul statului, creditele acordate persoanelor fizice pentru achiziția sau construcția unei locuințe în cadrul programului.”

**6. În anexa nr. 1, la articolul 6, litera f) se modifică și va avea următorul cuprins:**

„f) are valoare determinată, egală cu finanțarea garantată;”

**7. La anexa nr. 1, articolele 10 și 10<sup>1</sup> se modifică și vor avea următorul cuprins:**

„Art. 10. — Garanțiile pentru locuințele prevăzute la art. 2 lit. a) — c) din hotărâre sunt garantate cu ipotecă legală de rang I asupra locuințelor achiziționate prin program, în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, valabilă pe toată durata finanțării, cu notarea în cartea funciară a interdicției de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani și a interdicției de grevare cu alte sarcini pe toată durata garanției. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la FNGCMM, în temeiul convenției de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară privilegiul reglementat de art. 1737 pct. 2 din Codul civil, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.”

Art. 10<sup>1</sup>. — (1) Garanția pentru locuința prevăzută la art. 2 lit. d) din hotărâre este garantată cu ipotecă legală de rang I în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, asupra terenului și locuinței viitoare, care urmează să

se construiască prin program, instituită în baza contractului de garantare, după ce, în prealabil, a fost notată autorizația de construire în cartea funciară a terenului, valabilă până la îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarului față de finanțator, urmând ca ipoteca legală de rang I să se extindă asupra locuinței finalizate, cu notarea în cartea funciară, în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, a interdicției de înstrăinare a terenului și a locuinței pe o perioadă de 5 ani și a interdicției de grevare a acestora cu alte sarcini în afara celei prevăzute la alin. (2) până la îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarului față de finanțator.

(2) În baza contractului de garantare, asupra terenului și locuinței prevăzute la alin. (1) se instituie ipotecă legală de rangul II în favoarea finanțatorului.”

**8. La anexa nr. 1, după articolul 10<sup>1</sup> se introduc două noi articole, articolele 10<sup>2</sup> și 10<sup>3</sup>, cu următorul cuprins:**

„Art. 10<sup>2</sup>. — (1) Garanțiile pentru locuințele prevăzute la art. 2 lit. e) din hotărâre sunt garantate cu ipotecă legală de rang I în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, asupra terenului și construcției viitoare, instituită în baza contractului de garantare, după ce, în prealabil, a fost notată autorizația de construire în cartea funciară a terenului, valabilă până la îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarului față de finanțator, urmând ca ipoteca legală de rang I să se extindă asupra locuințelor finalizate, rezultate în urma dezmembrării construcției și cotei indivize aferente de teren, cu notarea în cartea funciară în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, a interdicției de înstrăinare a locuințelor și a terenului pe o perioadă de 5 ani, cu excepția înstrăinării cotelor indivize sau a parcelelor de teren ce revin fiecărei locuințe în parte în urma dezmembrării către membrii asociației, și a interdicției de grevare a locuințelor și a terenului cu alte sarcini în afara celei prevăzute la alin. (2) până la îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarului față de finanțator.

(2) În baza contractului de garantare, asupra terenului și locuinței prevăzute la alin. (1) se instituie ipotecă legală de rangul II în favoarea finanțatorului.

Art. 10<sup>3</sup>. — În cazuri temeinic justificate, pe baza cererii motivate a finanțatorului, cu consultarea FNGCMM, Ministerul Finanțelor Publice poate aproba preluarea finanțării garantate și a locuinței de către o persoană fizică ce îndeplinește criteriile de eligibilitate în cadrul programului.”

**9. În anexa nr. 2, la articolul 1, litera a) se modifică și va avea următorul cuprins:**

„a) fac dovada de declarație autentică pe propria răspundere că îndeplinesc condiția prevăzută la art. 1 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului «Prima casă», aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009;”

**10. În anexa nr. 2, la articolul 1, litera b) se abrogă.**

**11. La anexa nr. 2, după articolul 1 se introduc două noi articole, articolele 1<sup>1</sup> și 1<sup>2</sup>, cu următorul cuprins:**

„Art. 1<sup>1</sup>. — Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care construiesc o locuință în regim individual în cadrul programului sunt următoarele:

a) fac dovada cu declarația autentică pe propria răspundere că îndeplinesc condiția prevăzută la art. 1 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009;

b) au în proprietate terenul pe care se construiește locuința, inclusiv în cazul celor construite prin ANL, înscris în cartea funciară în condițiile legii, liber de orice sarcini, și se obligă să garanteze cu acesta, precum și cu locuința construită din finanțarea garantată în condițiile programului;

c) prezintă finanțatorului proiectul tehnic și detaliile de execuție a locuinței, întocmite conform legii;

d) dețin o autorizație de construire a locuinței în cadrul programului valabilă, eliberată conform legii după data de 22 februarie 2010, precum și avizele și acordurile necesare conform legii;

e) prezintă finanțatorului un contract de antrepriză încheiat cu o societate de construcții, în calitate de antreprenor general al imobilului, în baza căruia solicită acordarea finanțării garantate, precum și estimările costurilor necesare pentru edificarea locuinței, conform devizului estimativ al lucrărilor, anexă la contract. Din contractul de antrepriză/graficul de lucrări anexat la acesta trebuie să rezulte că durata realizării construcției este de maximum 18 luni de la data efectuării primei trageri din finanțarea garantată;

f) prevăd în contractul de antrepriză obligația antreprenorului general de a finaliza construcția locuinței în termen de cel mult 18 luni de la data efectuării primei trageri din finanțarea garantată. Contractul poate fi modificat, în sensul prelungirii termenului cu cel mult 12 luni;

g) prezintă finanțatorului certificatul de atestare fiscală eliberat la cererea constructorului, care atestă împrejurarea că acesta nu înregistrează restanțe mai mari de 60 de zile la plata obligațiilor față de bugetul general consolidat;

h) prezintă finanțatorului polița de asigurare a lucrărilor de construcții-montaj pentru imobilul cu destinația de locuință aflat în construcție, încheiată cu o societate de asigurare agreată de finanțator, având ca beneficiar statul român, reprezentat prin Ministerul Finanțelor Publice, pe toată durata de execuție a lucrărilor;

i) prezintă finanțatorului dovada constituirii unei garanții de bună execuție de 10% din valoarea totală a devizului estimativ de lucrări, sub forma unei scrisori de garanție bancară de bună execuție;

j) prezintă finanțatorului contractul valabil încheiat cu un diriginte de șantier autorizat. Criteriul este aplicabil în cazurile în care angajarea unui diriginte de șantier este obligatorie potrivit legii;

k) îndeplinesc condițiile specifice prevăzute în cadrul normelor interne de creditare ale finanțatorilor;

l) dispun de un aport propriu de minimum 5% din valoarea costului de construire a locuinței, care acoperă diferența dintre valoarea din contractul de antrepriză și finanțarea garantată;

m) se obligă să constituie un depozit colateral pentru garantarea dobânzii, în valoare egală cu 3 rate de dobândă;

n) se obligă să nu ceseze drepturile de construire și să nu înstrăineze terenul și locuința construită prin program în primii 5 ani de la data instituirii ipotecii legale. În cazuri temeinic justificate, Ministerul Finanțelor Publice poate aproba preluarea finanțării garantate și a locuinței de către o persoană fizică ce îndeplinește criteriile de eligibilitate în cadrul programului;

o) se obligă să noteze autorizația de construire în cartea funciară a terenului;

p) se obligă să asigure locuința finalizată, construită din finanțarea garantată, împotriva tuturor riscurilor și desemnează statul român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, ca beneficiar al poliței de asigurare a locuinței, până la îndeplinirea tuturor obligațiilor față de finanțator;

q) se obligă să acopere din surse proprii eventualele costuri rezultate, suplimentare față de cele din devizul estimativ;

r) se obligă să efectueze pe cheltuiala proprie formalitățile de notare a autorizației de construire în cartea funciară;

s) se obligă să efectueze pe cheltuiala proprie toate formalitățile necesare înscrierii în cartea funciară a locuinței individuale, după finalizarea acesteia, și să prezinte finanțatorului documentele necesare în vederea înscrierii ipotecilor legale în cartea funciară.

Art. 12. — (1) Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care construiesc o locuință în regim asociativ în cadrul programului sunt următoarele:

a) fiecare dintre membrii asociației este beneficiar al programului și îndeplinește toate criteriile prevăzute la art. 11, cu excepția îndeplinirii criteriului prevăzut la lit. b) de către alți membri ai asociației decât proprietarul/propietarii terenului;

b) toți beneficiarii asociației solicită, în nume propriu, aceluiași finanțator acordarea a câte unei finanțări garantate în cadrul programului pentru construirea unui ansamblu de locuințe în care fiecare beneficiar asociat va fi proprietarul unei singure locuințe edificate prin program;

c) toți beneficiarii asociației sunt semnatarii contractului de antrepriză încheiat cu aceeași societate de construcții în vederea construirii unui ansamblu de locuințe, compus din unități individuale, precum și a anexelor gospodărești aferente acestora;

d) cel puțin unul dintre membrii asociației are în proprietate terenul pe care urmează să se construiască ansamblul de locuințe;

e) încheie un contract civil, autenticat în condițiile legii, de constituire a unei asociații fără personalitate juridică, formată dintr-un număr de cel puțin 7 beneficiari, sau aderă la o asemenea asociație, contract care conține cel puțin elementele prevăzute la alin. (2).

(2) Contractul civil de constituire a asociației fără personalitate juridică va cuprinde următoarele:

a) desemnarea unui reprezentant dintre cei 7 asociați, în scopul îndeplinirii formalităților prealabile obținerii autorizației de construire pentru ansamblul de locuințe în care fiecare dintre beneficiarii asociației va deține câte o singură locuință, precum și pentru gestionarea relației cu finanțatorul;

b) obligația tuturor beneficiarilor de a nu cesiona drepturile de construire și de a nu înstrăina terenul și locuința construită prin program în primii 5 ani de la data instituirii ipotecii legale. În cazuri temeinic justificate, Ministerul Finanțelor Publice poate aproba preluarea finanțării garantate și a locuinței de către o persoană fizică ce îndeplinește criteriile de eligibilitate în cadrul programului;

c) cota de aport propriu la asociație al fiecăruia dintre asociați este corespunzătoare cotei de participare la beneficii și pierderi;

d) obligația titularului/titularilor dreptului de proprietate asupra terenului de a constitui un drept real asupra terenului în favoarea celorlalți beneficiari asociați în vederea obținerii autorizației de construire, valabilă pe toată durata de existență a construcției;

e) posibilitatea titularului/titularilor dreptului de proprietate asupra terenului ca, după finalizarea întregii construcții și intabularea acesteia în cartea funciară, să vândă celorlalți membri asociației cotele-părți din teren aferente locuințelor ce revin în proprietatea acestora;

f) titularul/titularii dreptului de proprietate asupra terenului pe care se construiesc locuințele în regim asociativ renunță în mod expres la beneficiul de diviziune și la beneficiul de discuțiune;

g) beneficiarii asociației îl împuternicesc pe reprezentantul desemnat să efectueze formalitățile de notare a autorizației de construire în cartea funciară, de intabulare a ansamblului de locuințe finalizat în cartea funciară, de dezmembrare, a ansamblului de locuințe în unități individuale, de intabulare a locuințelor finalizate în cărți funciare individuale și de a prezenta finanțatorului documentele necesare în vederea înscrierii ipotecilor legale în cartea funciară."

**12. La anexa nr. 2, partea introductivă a articolului 2 va avea următorul cuprins:**

„Art. 2. — Criteriile de eligibilitate pentru finanțatorii care acordă credite garantate pentru achiziționarea unei locuințe finalizate în cadrul programului sunt următoarele:”.

**13. În anexa nr. 2, la articolul 2, litera i<sup>2</sup>) se abrogă.**

**14. La anexa nr. 2, după articolul 2 se introduce un nou articol, articolul 2<sup>1</sup>, cu următorul cuprins:**

„Art. 2<sup>1</sup>. — Criteriile de eligibilitate pentru finanțatorii care acordă credite garantate în cadrul programului pentru construirea unei singure locuințe în regim individual și prin asociații fără personalitate juridică, constituite din minimum 7 beneficiari, sunt următoarele:

a) au acoperire teritorială la nivel național și/sau județean;  
b) costul total al finanțărilor acordate în cadrul programului se compune din:

— rata dobânzii EURIBOR la 3 luni plus o marjă de maximum 4,00% pe an pentru creditele în euro și ROBOR la 3 luni plus o marjă de maximum 2,50% pe an pentru creditele în lei; marja include și nivelul total al comisioanelor percepute de către finanțator; marja nu include costul evaluării terenului, locuinței, devizelor estimative și situațiilor de lucrări, precum și costul aferent efectuării formalităților de publicitate, după caz;

— nivelul comisionului de gestiune datorat FNGCMM, calculat la soldul finanțării garantate, care se negociază semestrial între Ministerul Finanțelor Publice și FNGCMM și se stabilește prin ordin al ministrului finanțelor publice;

c) finanțatorii au obligația prevederii exprese în contractele de credit a costurilor cu dobânda exprimată în raport cu EURIBOR/ROBOR la 3 luni și, separat, a costurilor cu comisioanele;

d) nu percep comision de neutilizare și de rambursare anticipată;

e) asigură o perioadă de trageră a finanțării mai mică sau egală cu perioada de grație, în care beneficiarul finanțării garantate pentru construcția locuințelor prevăzute la art. 2 lit. d) și e) din hotărâre utilizează facilitatea de credit în conformitate cu normele interne ale finanțatorului;

f) asigură o perioadă de grație de 18 luni, cuprinsă între data efectuării primei trageri din finanțarea garantată și data efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construcție, în care nu sunt scadente ratele de capital aferente facilității de credit și în care beneficiarul finanțării garantate acordate pentru construcția locuințelor prevăzute la art. 2 lit. d) și e) din hotărâre datorează finanțatorului exclusiv dobânzile și comisioanele care se încadrează în condițiile programului. Această perioadă se poate prelungi cu cel mult 12 luni prin act adițional la contractul de credit, la cererea întemeiată a beneficiarului, în conformitate cu normele interne ale finanțatorului;

g) solicită dovada constituirii aportului beneficiarului, de minimum 5%, care acoperă diferența dintre costul de construire a locuinței rezultat din devizul estimativ anexă la contractul de finanțare și finanțarea garantată, și urmăresc, conform normelor interne, utilizarea acestui aport înainte/simultan autorizării primei trageri din facilitatea de credit;

h) durata maximă a creditului este de 30 de ani;

i) contractul de credit nu conține clauze care să permită modificarea unilaterală de către finanțator a acestuia;

j) verifică încheierea contractului cu antreprenorul general și respectarea termenului de 18 luni de finalizare a construcției prevăzută la art. 1<sup>1</sup> lit. f) din prezenta anexă;

k) verifică certificatul de atestare fiscală eliberat la cererea constructorului, care atestă împrejurarea că acesta nu

înregistrează restanțe mai mari de 60 de zile la plata obligațiilor față de bugetul general consolidat;

l) verifică îndeplinirea condiției privind constituirea garanției de bună execuție de către antreprenorul general;

m) verifică existența clauzelor obligatorii în contractul de asociere;

n) verifică încheierea poliței de asigurare a lucrărilor de construcții-montaj pentru imobilul cu destinația de locuință aflat în construcție împreună cu anexele gospodărești, cu o societate de asigurare agreată de finanțator și cesionată în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, pe toată durata executării lucrărilor;

o) verifică existența titlului de proprietate asupra terenului pe care se construiește/construiesc locuința sau locuințele, după caz, a unei autorizații de construire, eliberată conform legii, precum și a tuturor avizelor și acordurilor necesare conform legii și urmăresc utilizarea finanțării în perioada de valabilitate a autorizației de construire;

p) verifică încheierea, conform legii, a contractului cu dirigintele de șantier autorizat. Criteriul este aplicabil în cazurile în care angajarea unui diriginte de șantier este obligatorie potrivit legii;

q) urmăresc utilizarea finanțării pe faze de execuție, conform contractului de antrepriză în construcții, proiectului tehnic și detaliilor de execuție, anexe la autorizația de construire eliberată conform legii, și aprobă efectuarea tragerilor din facilitatea de credit pe baza cererii de trageră, situațiilor de lucrări prezentate de constructor, confirmate de evaluatorul agreat de finanțator, dacă este cazul;

r) acceptă să efectueze formalitățile de înscriere/radiere în/din cartea funciară a ipotecii legale de rang I asupra terenului și locuinței viitoare, precum și de notare/radiere a interdicțiilor prevăzute la art. 10<sup>1</sup> alin. (1) sau art. 10<sup>2</sup> alin. (1), după caz, din anexa nr. 1, în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice. Înscrierea ipotecii legale și notarea interdicțiilor se efectuează în temeiul contractului de garantare, radierea ipotecii legale și a interdicțiilor se face în baza deciziei FNGCMM, iar radierea interdicțiilor de înstrăinare și grevare cu alte sarcini, în baza deciziei Ministerului Finanțelor Publice;

s) urmăresc semnarea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și efectuarea formalităților de intabulare a locuinței finalizate/ansamblului de locuințe, de dezmembrare pe unități individuale a ansamblului de locuințe și de intabulare a fiecărei locuințe în câte o carte funciară individuală;

ș) acceptă să efectueze formalitățile de înscriere/radiere în/din cartea funciară a ipotecii legale de rang I, a interdicției de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani și a interdicției de grevare, în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, asupra locuinței/locuințelor finalizate, construite în cadrul programului;

t) îndeplinesc condițiile de prudențialitate prevăzute de legislația bancară, certificate pentru FNGCMM de către Banca Națională a României;

ț) finanțatorii sunt obligați să mențină criteriile prevăzute la lit. b)–f) și h)–ș) pe întreaga durată de derulare a contractelor de finanțare încheiate în condițiile programului.”

PRIM-MINISTRU  
**EMIL BOC**

Contrasemnează:

Ministrul finanțelor publice,

**Sebastian Teodor Gheorghe Vlădescu**

Ministrul economiei, comerțului și mediului de afaceri,

**Adriean Videanu**

Ministrul dezvoltării regionale și turismului,

**Elena Gabriela Udrea**