

**HOTĂRÂRE Nr. 388 din 27 mai 2015**  
**pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea**  
**normelor de implementare a programului "Prima casă"**  
**EMITENT: GUVERNUL ROMÂNIEI**  
**PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 387 din 3 iunie 2015**

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată,

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 4<sup>1</sup>, după alineatul (3<sup>1</sup>) se introduce un nou alineat, alineatul (3<sup>2</sup>), cu următorul cuprins:

"(3<sup>2</sup>) Finanțatorii care au participat în program, dar nu au optat pentru împărțirea proporțională a riscurilor și a pierderilor și solicită reintrarea în program au obligația de a transmite FNGCMM și Ministerului Finanțelor Publice nivelul costurilor totale pe care le vor aplica finanțărilor în cadrul programului și de a semna inițial Protocolul privind reutilizarea unui plafon la nivelul a 50% din soldul total al garanțiilor acordate în cadrul Programului <<Prima casă>>, rezultat din împărțirea în mod egal a riscurilor și pierderilor aferente soldului portofoliului de garanții acordate în cadrul programului, iar după epuizarea plafonului reutilizat vor semna Protocolul care stabilește termenii și condițiile aplicabile garanțiilor acordate în cadrul programului în condițiile împărțirii în mod egal a riscurilor și pierderilor, potrivit art. 4 alin. (2) din anexa nr. 1."

2. 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, respectiv pentru achiziția sau construcția unei noi locuințe în condițiile prevăzute de art. 1 alin. (10<sup>4</sup>) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare."

3. În anexa nr. 1, la articolul 3, după alineatul (26) se introduc patru noi alineate, alineatele (27) - (30), cu următorul cuprins:

"(27) Plafoanele anuale ale garanțiilor, care pot fi emise în cadrul programului potrivit art. 1 alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, se alocă la solicitarea finanțatorilor participanți de către FNGCMM, cu acordul Ministerului Finanțelor Publice.

(28) În cazul în care valoarea totală a solicitărilor formulate de finanțatori depășește plafonul anual alocat, FNGCMM este autorizat, cu acordul prealabil al Ministerului Finanțelor Publice, să efectueze alocări pro rata în cadrul acestuia.

(29) FNGCMM este autorizat să evalueze cel puțin trimestrial modul de utilizare de către finanțatori a plafoanelor alocate și să efectueze realocări între finanțatori în funcție de gradul de utilizare a plafoanelor alocate.

(30) Sumele eliberate ca urmare a rambursărilor creditelor acordate în cadrul programului la scadență și/sau anticipate, precum și ca urmare a lichidării creditelor acordate inițial în cadrul programului în vederea acordării de garanții pentru achiziționarea sau construirea unei noi locuințe în cadrul programului reîntregesc plafonul total al garanțiilor aferent anului eliberării și se utilizează

de către fiecare finanțator pentru acordarea de garanții beneficiarilor programului. Sumele astfel obținute se evidențiază și se raportează distinct față de plafonul anual alocat prin hotărâre a Guvernului."

4. În anexa nr. 1, la articolul 5, după litera e<sup>4</sup>) se introduce o nouă literă, litera e<sup>5</sup>), cu următorul cuprins:

"e<sup>5</sup>) finanțare garantată pentru achiziționarea/construirea unei noi locuințe în cadrul programului - credit acordat o singură dată persoanelor fizice în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit, care se acordă de un finanțator definit conform lit. d) unui beneficiar care a mai achiziționat/construit o locuință în cadrul programului, dar care achiziționează/construiește o altă locuință în cadrul programului, indiferent de anul construirii acesteia și care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 1 alin. (10<sup>4</sup>) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, și acoperă maximum 95% din prețul de achiziție a locuinței, respectiv valoarea prevăzută în contractele de construire a locuințelor, stabilit conform lit. e) - e<sup>4</sup>);".

5. În anexa nr. 1, la articolul 6, după alineatul (1) se introduc trei noi alineate, alineatele (2) - (4), cu următorul cuprins:

"(2) Garanției prevăzute la alin. (1) îi sunt aplicabile dispozițiile Regulamentului Băncii Naționale a României nr. 16/2012 privind clasificarea creditelor și plasamentelor, precum și determinarea și utilizarea ajustărilor prudentiale de valoare, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului Băncii Naționale a României nr. 5/2012 privind clasificarea creditelor și constituirea, regularizarea și utilizarea provizioanelor specifice de risc de credit aplicabil entităților supravegheate de Banca Națională a României, altele decât instituțiile de credit, precum și ale Regulamentului nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudentiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012.

(3) Garanția este plătită la prima cerere scrisă a finanțatorului, realizată în termenii și în condițiile prevăzute în prezentele norme, în contractul de garantare și în Protocolul-cadru, și acoperă maximum 50% din valoarea principalului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiarul programului în baza contractului de finanțare.

(4) Valoarea garanției se reduce cu ratele de capital (principal) rambursate de către beneficiar, proporțional cu procentul de garantare."

6. În anexa nr. 1, la articolul 10<sup>2</sup>, după alineatul (4) se introduc patru noi alineate, alineatele (5) - (8), cu următorul cuprins:

"(5) Garanțiile pentru achiziționarea/construirea unei noi locuințe în cadrul programului în condițiile art. 1 alin. (10<sup>4</sup>) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, sunt garantate cu ipotecă legală de rang I asupra noii locuințe achiziționate/construite prin program, în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice și în favoarea finanțatorului, proporțional cu procentul de garantare, valabilă până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu notarea în cartea funciară a interdicției de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani și a interdicției de grevare cu sarcini pe toată durata garanției.

(6) Beneficiarul programului are obligația de a utiliza sumele obținute din vânzarea locuinței achiziționate sau construite inițial în cadrul programului pentru lichidarea creditului acordat inițial în cadrul programului. În cazul în care aceste sume sunt insuficiente pentru stingerea creditului acordat inițial în cadrul programului, beneficiarul se obligă să achite din surse proprii eventuala diferență de preț pentru achiziționarea/construirea noii locuințe în cadrul programului. Utilizarea noului credit se va face exclusiv pentru achiziționarea/construirea noii locuințe în cadrul

programului cu condiția lichidării creditului acordat inițial în cadrul programului până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau a contractului de construire a noii locuințe.

(7) Pentru verificarea îndeplinirii condiției prevăzute la art. 1 alin. (10<sup>4</sup>) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, valoarea noii locuințe, rezultată din raportul de evaluare și suprafața utilă, se va raporta la valoarea locuinței inițiale, rezultată din raportul de evaluare și suprafața utilă a acesteia și trebuie să fie mai mare decât valoarea evaluată și/sau suprafața utilă a primei locuințe la momentul acordării creditului pentru locuința achiziționată sau construită inițial în cadrul programului.

(8) O locuință achiziționată/construită în cadrul programului poate fi achiziționată de un alt beneficiar eligibil în cadrul programului cu respectarea prevederilor art. 18<sup>2</sup>."

7. În anexa nr. 1, la articolul 10<sup>3</sup> alineatul (1), după litera c) se introduc două noi litere, literele d) și e), cu următorul cuprins:

"d) soțul/soția, ca urmare a căsătoriei, dacă îndeplinește criteriile de eligibilitate ale programului;

e) soțul/soția, ca urmare a adoptării regimului matrimonial al separației de bunuri prin convenția matrimonială."

8. În anexa nr. 1, la articolul 10<sup>3</sup>, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alineatul (3), cu următorul cuprins:

"(3) Ministerul Finanțelor Publice își poate exprima acordul pentru încheierea unui contract de închiriere/comodat privind imobilul achiziționat prin program, numai după ce finanțatorul a emis acordul său pentru aceeași solicitare."

9. La anexa nr. 1, după articolul 10<sup>8</sup> se introduce un nou articol, articolul 10<sup>9</sup>, cu următorul cuprins:

"ART. 10<sup>9</sup>

(1) În cazul beneficiarilor programului care depun documente emise de către autoritățile publice locale, din care rezultă aprobarea efectuării unor lucrări de interes public local, Ministerul Finanțelor Publice și finanțatorul, proporțional cu procentul de garantare, își pot exprima acordul cu privire la ridicarea ipotecii, a interdicției de grevare cu sarcini și a interdicției de înstrăinare a cotei-părți de teren aferente locuinței achiziționate sau construite în cadrul programului, necesară executării acestor lucrări.

(2) Acordul prevăzut la alin. (1) este exprimat sub condiția ca lucrările efectuate să conducă la creșterea valorii locuinței achiziționate sau construite în cadrul programului. În cazul neîndeplinirii acestei condiții, acordul se consideră desființat cu efect retroactiv."

10. La anexa nr. 1, articolul 14 se modifică și va avea următorul cuprins:

"ART. 14

(1) Finanțatorul este îndreptățit la executarea garanției numai dacă a transmis la FNGCIMM cererea de plată în cadrul perioadei de valabilitate a garanției, ulterior trecerii la restanță a întregii finanțări garantate, după înregistrarea de către beneficiar a cel puțin 60 de zile calendaristice de restanță la plata principalului.

(2) Cererea de plată va fi însoțită de documentele justificative prevăzute în protocolul-cadru și în contractul de garantare.

(3) În termen de cel mult 85 de zile calendaristice de la primirea cererii de plată, FNGCIMM aprobă sau respinge cererea de plată."

11. La anexa nr. 1, articolul 16 se modifică și va avea următorul cuprins:

"ART. 16

Plata garanției se face în condițiile și termenii prevăzuți în protocol, convenția de implementare, convenția de garantare și contractul de garantare, în termen de maximum 90 de zile calendaristice de la data primirii de către FNGCIMM a cererii de plată, transmisă de finanțator."

12. La anexa nr. 1, după articolul 18 se introduc două noi articole, articolele 18<sup>1</sup> și 18<sup>2</sup>, cu

următorul cuprins:

"ART. 18<sup>1</sup>

(1) După aprobarea cererii de plată și cel mai târziu până în penultima zi de efectuare a plății valorii de executare a garanției de către Ministerul Finanțelor Publice, finanțatorul poate solicita FNGCMM retragerea cererii de plată a garanției, cu menținerea condițiilor în care a fost acordată garanția.

(2) După efectuarea plății valorii de executare a garanției de Ministerul Finanțelor Publice către finanțator, beneficiarii programului pot solicita o singură dată finanțatorilor repunerea în drepturile și obligațiile aferente contractului de credit și de garantare, cu respectarea condițiilor programului și cu menținerea condițiilor în care a fost acordată garanția. În cazul garanțiilor acordate în favoarea finanțatorilor care aplică principiul împărțirii în mod egal a riscurilor și pierderilor între finanțator și garant și plătite înainte de aplicarea acestui principiu, după aprobarea repunerii, procentul de garantare este de 50% din soldul creditului repus în monitorizare, iar în cazul finanțatorilor care nu au optat pentru aplicarea acestui principiu, garanția acoperă în procent de 100% soldul creditului repus în monitorizare.

(3) În termen de 3 zile de la primirea solicitării de repunere în drepturile și obligațiile aferente contractului de credit și de garantare, formulată de beneficiarul programului, finanțatorul solicită Agenției Naționale de Administrare Fiscală ca, în termen de 5 zile, să îi comunice sumele rămase de plată din valoarea de executare a garanției, precum și eventualele cheltuieli de executare silită generate de urmărirea bunului, analizează, în baza reglementărilor interne, capacitatea acestuia de a achita creditul rămas de rambursat și dobânzile aferente și, în termen de 60 de zile de la primirea solicitării beneficiarului, emite decizia de aprobare/respingere a repunerii. Repunerea este condiționată de prezentarea de către beneficiar instituției de credit a dovezii plății cheltuielilor de executare silită.

(4) În cazul aprobării repunerii, în termen de 5 zile, finanțatorul restituie Ministerului Finanțelor Publice sumele încasate reprezentând valoarea de executare a garanției.

(5) Ulterior restituirii prevăzute la alin. (4), Ministerul Finanțelor Publice solicită organelor fiscale competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală încetarea executării silite pornite asupra beneficiarului pentru recuperarea valorii de executare a garanției repuse, anularea obligațiilor fiscale accesorii calculate pentru valoarea de executare a garanției aferente programului, după caz, scăderea din evidență a sumelor individualizate în înscrisul transmis de către FNGCMM, precum și restituirea contractului de garantare către FNGCMM.

(6) Sumele restituite de finanțator sunt considerate o reîntregire a plăților efectuate reprezentând valoarea de executare a garanției.

(7) În termen de 10 zile lucrătoare de la data primirii solicitării de revocare a deciziei de aprobare a cererii de plată și de reactivare a contractului de garantare, după analiza documentelor justificative, FNGCMM emite o decizie privind repunerea beneficiarului în drepturile și obligațiile aferente contractului de garantare.

(8) În cazul nerespectării clauzelor contractului de credit și de garantare, după aprobarea repunerii de către finanțator și FNGCMM, beneficiarul programului datorează obligații fiscale accesorii de la data plății inițiale a valorii de executare a garanției de către Ministerul Finanțelor Publice pentru suma rămasă neachitată din contractul de credit și de garantare.

ART. 18<sup>2</sup>

(1) După expirarea perioadei de 5 ani în care operează interdicția de înstrăinare a locuinței achiziționate sau construite în cadrul programului, beneficiarul programului, care are în derulare un credit acordat în cadrul programului, poate să solicite acordul finanțatorului și al Ministerului Finanțelor Publice pentru înstrăinarea locuinței achiziționate sau construite în cadrul programului.

(2) Acordul prevăzut la alin. (1) este exprimat sub condiția achitării integrale a creditului garantat. În cazul neîndeplinirii acestei condiții, acordul se consideră desființat cu efect retroactiv.

(3) În cazul în care cumpărătorul achită prețul locuinței prin credit, finanțatorul și Ministerul Finanțelor Publice își exprimă acordul pentru ridicarea temporară a interdicției de grevare, în vederea înscrierii unei noi ipoteci asupra imobilului, în favoarea finanțatorului care acordă creditul destinat achiziționării locuinței."

**PRIM-MINISTRU  
VICTOR-VIOREL PONTA**

**Contrasemnează:  
Ministrul finanțelor publice,  
Eugen Orlando Teodorovici**

București, 27 mai 2015.  
Nr. 388.