

HOTĂRÂRE Nr. 695/2020 din 19 august 2020
pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor
de implementare a programului "Prima casă"

EMITENT: GUVERNUL ROMÂNIEI

PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 767 din 21 august 2020

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

ART. I

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 după cum urmează:

1. Titlul va avea următorul cuprins:

"HOTĂRÂRE

privind aprobarea normelor de implementare a programului «Noua casă»"

2. La articolul 1, alineatul (1) va avea următorul cuprins:

"ART. 1

(1) În scopul facilitării accesului persoanelor fizice la achiziția unei locuințe prin contractarea de credite se aprobă normele de implementare a programului «Noua casă» pentru achiziția de locuințe, denumit în continuare programul, prevăzute în anexa nr. 1."

3. Articolul 2 va avea următorul cuprins:

"ART. 2

(1) Beneficiarii pot achiziționa în cadrul programului următoarele tipuri de locuințe:

a) locuințe noi, destinate achiziționării, inclusiv cele construite prin programele derulate de Agenția Națională pentru Locuințe, denumită în continuare ANL, pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de construcții noi s-au semnat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat;

b) locuințe consolidate, destinate achiziționării, pentru care documentele de recepție la terminarea lucrărilor de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic s-au semnat cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, inclusiv cele construite prin programele derulate de ANL;

c) alte categorii de locuințe, recepționate la terminarea lucrărilor de construcții noi sau de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic, după caz, cu mai mult de 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat, destinate achiziționării, inclusiv cele construite prin programele derulate de ANL, care nu îndeplinesc condițiile pentru a fi încadrate în categoriile prevăzute la lit. a) și b).

(2) Procentul de garantare de către stat a creditelor destinate achiziționării locuințelor prevăzute la alin. (1) este de maximum 50%, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente finanțării garantate în condițiile în care valoarea finanțării este

de maximum 70.000 EUR, echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare, și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, în valoare de maximum 66.500 EUR, și avansul plătit de beneficiar. Procentul de garantare de către stat a creditelor destinate achiziționării locuințelor prevăzute la alin. (1) lit. a) și b) este de maximum 60%, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare aferente finanțării garantate în condițiile în care valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 EUR și maximum 140.000 EUR echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, cu o valoare cuprinsă între minimum 59.501 EUR și maximum 119.000 EUR, la care se adaugă avansul plătit de beneficiar.

(3) Termenul de 5 ani prevăzut la alin. (1) curge de la data documentelor de recepție și se împlinește în ziua corespunzătoare a ultimului an."

4. Articolul 2¹ va avea următorul cuprins:

"ART. 2¹

Beneficiarii care dețin cote-părți dintr-o locuință din categoria celor prevăzute la art. 2 alin. (1) pot achiziționa diferența de cote-părți, în vederea întregirii dreptului de proprietate."

5. Articolul 3 va avea următorul cuprins:

"ART. 3

Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care achiziționează locuințele prevăzute la art. 2 și pentru finanțatori sunt prevăzute în anexa nr. 2."

6. La articolul 4¹, alineatul (3¹) va avea următorul cuprins:

"(3¹) Finanțatorii vor transmite FNGCIMM și Ministerului Finanțelor Publice nivelul costurilor totale pe care le vor aplica finanțărilor în cadrul programului, așa cum sunt prevăzute la art. 2 lit. b) din anexa nr. 2, precum și valoarea estimată a finanțărilor care urmează să fie garantate."

7. Titlul anexei nr. 1 va avea următorul cuprins:

"NORME

de implementare a programului «Noua casă» pentru achiziția de locuințe"

8. La anexa nr. 1, articolul 2 va avea următorul cuprins:

"ART. 2

Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii - S.A. - IFN, denumit în continuare FNGCIMM, garantează, în numele și în contul statului, creditele acordate persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul programului."

9. În anexa nr. 1, la articolul 5, literele e), e¹) și e²) vor avea următorul cuprins:

"e) finanțare garantată pentru locuințele noi prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. a) și b) din hotărâre - credit acordat persoanelor fizice în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit, care va acoperi maximum 95% din prețul de achiziție al locuinței noi, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, în condițiile în care valoarea

finanțării este de maximum 70.000 EUR echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, în valoare de maximum 66.500 EUR și avansul plătit de beneficiar;

e¹) finanțare garantată pentru locuințele noi prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. a) și b) din hotărâre - credit acordat persoanelor fizice în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit, care va acoperi maximum 85% din prețul de achiziție al locuinței noi, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, în condițiile în care valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 EUR și maximum 140.000 EUR echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, cu o valoare cuprinsă între minimum 59.501 EUR și maximum 119.000 EUR, la care se adaugă avansul plătit de beneficiar;

e²) finanțare garantată pentru locuințele prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. c) din hotărâre - credit acordat persoanelor fizice în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit, care va acoperi maximum 95% din prețul de achiziție al locuinței, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței, în condițiile în care valoarea finanțării este de maximum 70.000 EUR echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare și este compusă din finanțarea acordată de instituția de credit, în valoare de maximum 66.500 EUR și avansul plătit de beneficiar;"

10. În anexa nr. 1, la articolul 5, literele e³), e⁴) și e⁵) se abrogă.

11. În anexa nr. 1, la articolul 6, alineatul (3) va avea următorul cuprins:

"(3) Garanția este executabilă 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 în cazul creditelor destinate achiziționării locuințelor prevăzute la art. 2 alin. (1) din hotărâre, dacă valoarea finanțării este de maximum 70.000 EUR, echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare, respectiv maximum 60% din valoarea principalului în cazul creditelor destinate achiziționării locuințelor care se încadrează în prevederile art. 2 alin. (1) lit. a) și b) din hotărâre, dacă valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 EUR și maximum 140.000 EUR, echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiarul programului în baza contractului de finanțare."

12. În anexa nr. 1, la articolul 10, alineatul (1) va avea următorul cuprins:

"ART. 10

(1) Garanțiile pentru locuințele prevăzute la art. 2 alin. (1) 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 FNGCIMM, în

temeiul convenției de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală reglementată de 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. Pentru garanțiile acordate în condițiile prevăzute la art. 2¹ din hotărâre, ipotecile legale de rangul I se instituie asupra întregului imobil în baza contractului de garantare și a declarației de acceptare a înscrierii ipotecilor asupra întregului imobil date în formă autentică de beneficiar, în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra cotelor-părți din imobil."

13. La anexa nr. 1, articolele 10¹ și 10² se abrogă.

14. La anexa nr. 1, articolul 10¹² va avea următorul cuprins:

"ART. 10¹²

În situația finalizării executării silite imobiliare de către Agenția Națională de Administrare Fiscală pentru recuperarea valorii de executare a garanției plătite finanțatorului de către Ministerul Finanțelor Publice și a tuturor accesoriilor aferente, precum și în situația recuperării integrale a creanței bugetare rezultate din plata valorii de executare a garanției, Ministerul Finanțelor Publice emite acordul privind radierea dreptului de ipotecă legală de rang I în favoarea statului român, a interdicției de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani și a interdicției de grevare cu alte sarcini pe toată durata finanțării garantate, la solicitarea organelor competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală în a căror rază teritorială are domiciliul fiscal debitorul beneficiar al finanțării garantate."

15. În anexa nr. 1, la articolul 11 alineatul (3), litera b¹) va avea următorul cuprins:

"b¹) procentul de garantare corespunzător categoriei de locuință achiziționată în cadrul programului;"

16. La anexa nr. 1, articolul 19¹ va avea următorul cuprins:

"ART. 19¹

În situația achiziției unei locuințe care se încadrează în una dintre categoriile prevăzute la art. 2 alin. (1) din hotărâre, beneficiarul va depune la finanțator o cerere de finanțare, însoțită de promisiunea bilaterală de vânzare a locuinței. Finanțatorul, în urma constatării încadrării solicitantului în criteriile de eligibilitate referitoare la respectarea condițiilor specifice prevăzute în normele sale interne, emite o promisiune unilaterală de creditare în condițiile prevăzute la art. 1 alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, sub rezerva obținerii unei promisiuni de garantare."

17. La anexa nr. 2, titlul va avea următorul cuprins:

"CRITERII

de eligibilitate pentru beneficiarii care achiziționează locuințe și pentru finanțatori"

18. În anexa nr. 2, la articolul 1, litera d) va avea următorul cuprins:

"d) dispun de un avans de minimum 5% din prețului de achiziție a locuinței, care acoperă diferența dintre prețului de achiziție a locuinței rezultat din promisiunea bilaterală de vânzare și finanțarea garantată, pentru locuințele prevăzute la art. 2 alin. (1) din hotărâre, în cazul în care valoarea finanțării este de maximum 70.000 EUR echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare sau de un avans de minimum 15% din prețului de achiziție a locuinței, care acoperă diferența dintre prețului de achiziție a locuinței rezultat din promisiunea bilaterală de vânzare și finanțarea garantată pentru locuințele prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. a) și b) din hotărâre, în cazul în care valoarea finanțării este cuprinsă între 70.001 EUR și maximum 140.000 EUR, echivalent lei la cursul BNR valabil la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare."

19. La anexa nr. 2, articolele 1¹ și 1² se abrogă.

20. În anexa nr. 2, la articolul 2, litera i⁴) va avea următorul cuprins:

"i⁴) acceptă să efectueze formalitățile de radiere a ipotecii și a interdicțiilor legale instituite în favoarea statului român, din cartea funciară, în baza comunicărilor organelor fiscale competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, însoțite de acordul Ministerului Finanțelor Publice, în cazul în care are loc recuperarea integrală a creanței bugetare rezultate din plata valorii de executare a garanției, precum și în situația finalizării executării silite imobiliare de către organele fiscale competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală. Ipoteca și interdicțiile legale instituite în favoarea finanțatorului se radiază din cartea funciară în baza acordului eliberat de finanțator în conformitate cu normele proprii;"

21. La anexa nr. 2, articolul 2¹ se abrogă.

ART. II

Diferența alocată și rămasă neutilizată la data intrării în vigoare a prevederilor prezentei hotărâri din plafonul total alocat pentru emiterea de garanții în cadrul programului "Prima casă" în anul 2020 se utilizează pentru acordarea de garanții și promisiuni de garantare în cadrul programului "Noua casă".

PRIM-MINISTRU
LUDOVIC ORBAN

Contrasemnează:
Ministrul finanțelor publice,
Vasile-Florin Cîțu

București, 19 august 2020.

Nr. 695.