

Norme de aplicare a programului Prima Casa varianta 2010

Hotararea Guvernului nr. 119/2010 pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casa" a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 117, din 22 februarie 2010.

In temeiul art. 108 din Constitutia Romaniei, republicata, Guvernul Romaniei adopta prezenta hotarare.

Art. I. — Hotararea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „Primacasa”, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 418 din 18 iunie 2009, cu modificarile si completarile ulterioare, se modifica si se completeaza dupa cum urmeaza:

1. Articolul 2 se modifica si va avea urmatorul cuprins:

„Art. 2. — Beneficiarii pot achizitiona sau construi in cadrul programului urmatoarele tipuri de locuinte:

- a) locuinte finalizate, destinate achizitionarii, inclusiv pe cele construite si date in exploatare prin programele derulate de Agentia Nationala pentru Locuinte (ANL);
- b) locuinte nefinalizate, aflate in diverse faze de constructie, destinate achizitionarii, inclusiv pe cele construite prin programele derulate de ANL;
- c) locuinte noi, destinate achizitionarii dupa finalizare, inclusiv pe cele construite prin programele derulate de ANL;
- d) locuinte viitoare, care urmeaza sa se construiasca de catre beneficiari individuali, inclusiv pe cele care se construiesc prin programele derulate de ANL;
- e) locuinte care urmeaza sa se construiasca prin asociatii fara personalitate juridica constituite de minimum 7 beneficiari.”

2. La anexa nr. 1, la articolul 3, dupa alineatul (21) se introduce un nou alineat, alineatul (22), cu urmatorul cuprins:

„(22) Pentru anul 2010, plafonul garantiilor care pot fi emise potrivit art. 1 alin. (3) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 60/2009, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 368/2009, este de 700 milioane euro.”

3. La anexa nr. 1, la articolul 4, literele b) si c) se modifica si vor avea urmatorul cuprins:

- „b) evidenta portofoliului de garantii pe categorii de garantii individuale;
- c) raportarea periodica a portofoliului de garantii pe categorii de garantii individuale;”.

4. La anexa nr. 1, la articolul 5, dupa litera a) se introduce o noua litera, litera a1), cu urmatorul cuprins:

„a1) teren aferent locuintei — terenul compus din una sau mai multe parcele alaturate, cu sau fara constructii, identificate printr-un numar cadastral si un numar de carte funciara, pe care sunt sau urmeaza sa se amplaseze, in conformitate cu documentatiile de urbanism aprobate, constructii avand destinatia principala de locuit, caile de acces,

precum si anexele gospodaresti, facilitatile, dependintele, dotarile si utilitatile aferente locuintelor, care nu sunt incluse in acestea, dupa caz;”.

5. La anexa nr. 1, la articolul 5, litera e) se modifica si va avea urmatorul cuprins:
„e) finantare garantata pentru locuintele prevazute la art. 2 lit. a) din hotarare — credit acordat persoanelor fizice in cadrul programului, exclusiv dobanzile si comisioanele bancare si alte sume datorate de beneficiar in baza contractului de credit, care va acoperi maximum 95% din pretul de achizitie prevazut in antecontractul de vanzare-cumparare, dar nu mai mult decat valoarea rezultata din raportul de evaluare a locuintei, daca pretul de achizitie a locuintei este mai mic sau egal cu 60.000 euro sau maximum 57.000 euro, dar nu mai mult decat valoarea rezultata din raportul de evaluare a locuintei, daca pretul de achizitie a locuintei este mai mare de 60.000 euro;”.

6. La anexa nr. 1, la articolul 5, dupa litera e) se introduc patru noi litere, literele e1), e2), e3) si e4), cu urmatorul cuprins:

„e1) finantare garantata pentru locuintele prevazute la art. 2 lit. b) din hotarare — credit acordat persoanelor fizice in cadrul programului, exclusiv dobanzile si comisioanele bancare si alte sume datorate de beneficiar in baza contractului de credit, care va acoperi maximum 95% din pretul de achizitie prevazut in antecontractul de vanzare-cumparare, dar nu mai mult decat valoarea rezultata din raportul de evaluare a locuintei, daca pretul de achizitie a locuintei este mai mic sau egal cu 60.000 euro sau maximum 57.000 euro, dar nu mai mult decat valoarea rezultata din raportul de evaluare a locuintei, daca pretul de achizitie a locuintei este mai mare de 60.000 euro;

e2) finantare garantata pentru locuintele prevazute la art. 2 lit. c) din hotarare — credit acordat persoanelor fizice in cadrul programului, exclusiv dobanzile si comisioanele bancare si alte sume datorate de beneficiar in baza contractului de credit, care va acoperi maximum 95% din pretul de achizitie prevazut in antecontractul de vanzare-cumparare, dar nu mai mult decat valoarea rezultata din raportul de evaluare a locuintei, daca pretul de achizitie a locuintei este mai mic sau egal cu 70.000 euro sau maximum 66.500 euro, dar nu mai mult decat valoarea rezultata din raportul de evaluare a locuintei, dacapretul de achizitie a locuintei este mai mare de 70.000 euro;

e3) finantare garantata pentru locuintele prevazute la art. 2 lit. d) din hotarare — credit acordat persoanelor fizice in vederea construirii de locuinte in cadrul programului, exclusiv dobanzile si comisioanele bancare si alte sume datorate de beneficiari in baza contractelor de credit, care va acoperi maximum 95% din valoarea prevazuta in contractele de construire a locuintelor, dar nu mai mult decat valoarea rezultata din devizul estimativ de lucrari, anexa la contractul de construire a locuintei, daca valoarea de constructie a locuintei este mai mica sau egala cu 70.000 euro sau maximum 66.500 euro, dar nu mai mult decat valoarea rezultata din devizul estimativ de lucrari, anexa la contractul de construire a locuintei, daca valoarea de constructie a locuintei este mai mare de 70.000 euro;

e4) finantare garantata pentru locuintele prevazute la art. 2 lit. e) din hotarare — credit acordat fiecareia dintre persoanele fizice asociate in vederea construirii a cate unei locuinte in cadrul programului, exclusiv dobanzile si comisioanele bancare si alte sume datorate de beneficiari in baza contractelor de credit, care va acoperi maximum 95% din valorile prevazute in contractele de construire a locuintelor, dar nu mai mult decat valoarea rezultata din devizul estimativ de lucrari, anexa la contractul de construire a locuintei, daca valoarea de constructie

a locuintei este mai mica sau egala cu 75.000 euro sau maximum 71.250 euro, dar nu mai mult decat valoarea rezultata din devizul estimativ de lucrari, anexa la contractul de construire a locuintei, daca valoarea de constructie a locuintei este mai mare de 75.000 euro.”

7. La anexa nr. 1, la articolul 5, literele o) si p) se abroga.

8. La anexa nr. 1, la articolul 6, litera f) se modifica si va avea urmatorul cuprins:
„f) are valoare determinata, initial egala cu 95% din valoarea rezultata din raportul de evaluare a locuintei/devizul estimativ de lucrari, anexa la contractul de construire, mai putin avansul, fara a depasi 60.000 euro pentru locuintele din categoria celor prevazute la art. 2 lit. a) si b) din hotarare, 70.000 euro pentru locuintele din categoria celor prevazute la art. 2 lit. c) si d) din hotarare, respectiv 75.000 euro pentru locuintele prevazute la art. 2 lit. e) din hotarare, dupa caz, sau echivalentul in lei; raportul de evaluare va fi intocmit de un evaluator autorizat, agreat de finantator;”.

9. La anexa nr. 1, articolul 10 se modifica si va avea urmatorul cuprins:
„Art. 10. — Garantiile pentru locuintele prevazute la art. 2 lit. a)—c) din hotarare sunt garantate cu ipoteca legala de rang I asupra locuintelor achizitionate prin program, in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, valabila pe toata durata finantarii, cu notarea in cartea funciara a interdictiei de instrainare a acestora pe o perioada de 5 ani si a interdictiei de grevare cu alte sarcini pe toata durata finantarii.

In cazul primirii de catre finantator a comunicarii respingerii cererii de plata a garantiei de la FNGCIMM, in temeiul conventiei de garantare, finantatorul are dreptul sa inscrie in cartea funciara privilegiul reglementat de art. 1737 pct. 2 din Codul civil, concomitent cu radierea din cartea funciara a ipotecii legale instituite in favoarea statului roman.”

10. La anexa nr. 1, dupa articolul 10 se introduce un nou articol, articolul 101, cu urmatorul cuprins:

„Art. 101. — Garantiile pentru locuintele prevazute la art. 2 lit. d) si e) din hotarare sunt garantate de la data semnarii receptiei la terminarea lucrarilor cu ipoteca legala de rang I asupra locuintelor achizitionate prin program, in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, valabila pana la indeplinirea tuturor obligatiilor beneficiarului fata de finantator, cu notarea in cartea funciara a interdictiei de instrainare a acestora pe o perioada de 5 ani si a interdictiei de grevare cu alte sarcini pana la indeplinirea tuturor obligatiilor beneficiarului fata de finantator. Pana la data receptiei finale a locuintelor, garantiile sunt garantate cu ipoteci legale de rang I asupra terenurilor proprietate a beneficiarului individual, respectiv proprietate a unui membru al asociatiei, instituite in baza legii in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, valabile pana la indeplinirea tuturor obligatiilor beneficiarului fata de finantator, cu notarea in cartea funciara a interdictiei de instrainare a acestora pe o perioada de 5 ani si a interdictiei de grevare cu alte sarcini pana la indeplinirea tuturor obligatiilor beneficiarului fata de finantator.”

11. La anexa nr. 1, la articolul 17, alineatul (2) se modifica si va avea urmatorul cuprins:

„(2) Dupa efectuarea platii prevazute la alin. (1), Ministerul Finantelor Publice informeaza FNGCIMM, care intocmeste un in scris prin care se individualizeaza

creanta bugetara rezultata prin plata, exprimata in moneda nationala, si data scadentei acesteia, respectiv a 31-a zi de la data efectuării platii valorii de executare a garantiei. Inscrisul, impreuna cu dovada comunicării acestuia catre debitorul beneficiar al finantării garantate, contractul de garantare, precum si documentele care au stat la baza acordării garantiei se inainteaza organelor competente ale Agentiei Nationale de Administrare Fiscala in a caror raza teritoriala are domiciliul fiscal debitorul persoana fizica, in vederea efectuării procedurii de executare silita.”

12. La anexa nr. 1, capitolul VI se abroga.

13. La anexa nr. 1, articolul 25 se abroga.

14. La anexa nr. 2, la articolul 1, litera a) se modifica si va avea urmatorul cuprins:
„a) fac dovada cu declaratia autentificata pe propria raspundere ca la data intrării in vigoare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 60/2009 privind unele masuri in vederea implementării programului «Prima casa», aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 368/2009, nu au detinut si nu detin, individual sau in comun, impreuna cu sotii lor ori cu alte persoane, in proprietate o locuinta, indiferent de modul in care a fost dobandita, cu exceptia cotelor-parti din locuintele dobandite prin mostenire, si nici nu au achizitionat dupa aceasta data o locuinta, indiferent de modul de dobandire;”.

15. La anexa nr. 2, la articolul 1, dupa litera b) se introduce o noua litera, litera b1), cu urmatorul cuprins:

„b1) locuinta care se achizitioneaza in cadrul programului se incadreaza in una dintre clasele A, B sau C de eficienta energetica. Criteriul este aplicabil incepand cu data intrării in vigoare a prevederilor art. 23 din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor;”.

16. La anexa nr. 2, la articolul 1, litera d) se modifica si va avea urmatorul cuprins:
„d) dispun de un avans de minimum 5% din pretul de achizitie a locuintei, care acopera diferenta dintre pretul de achizitie a locuintei rezultat din antecontractul de vanzarecumparare si finantarea garantata;”.

17. La anexa nr. 2, la articolul 2, literele b), e), i) si k) se modifica si vor avea urmatorul cuprins:

„b) costul total al finantarilor acordate in cadrul programului se compune din:
— rata dobanzii EURIBOR la 3 luni plus o marja de maximum 4,00% pe an pentru creditele in euro si ROBOR la 3 luni plus o marja de maximum 2,50% pe an pentru creditele in lei; marja include si nivelul total al comisioanelor percepute de catre finantator;
— comisionul de gestiune datorat FNGCIMM de 0,37% pe an, calculat la soldul finantării; nivelul comisionului de gestiune datorat FNGCIMM se negociaza semestrial intre Ministerul Finantelor Publice si FNGCIMM si se stabileste prin ordin al ministrului finantelor publice;

.....
e) solicita un avans care acopera diferenta dintre pretul de achizitie a locuintei rezultat din antecontractul de vanzarecumparare si finantarea garantata;

.....
i) accepta sa efectueze formalitatile de inregistrare/radiere in/din cartea funciara a

ipotecii legale asupra locuintei achizitionate in cadrul programului in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, precum si cele de notare/radiere in/din cartea funciara a interdictiei de instrainare pe o perioada de 5 ani si a interdictiei de grevare cu alte sarcini pe toata durata finantarii. Inscrierea ipotecii legale si notarea interdictiilor se efectueaza in temeiul contractului de garantare, iar radierea ipotecii legale si a interdictiilor se face in baza deciziei FNGCIMM;

.....
k) finantatorii sunt obligati sa mentina criteriile prevazute la lit. b), c), d), f), g), i) si i1) pe intreaga durata de derulare a contractelor de finantare incheiate in conditiile programului.” 18. La anexa nr. 2, la articolul 2, dupa litera i) se introduc doua noi litere, literele i1) si i2), cu urmatorul cuprins:

„i1) accepta sa inscrie privilegiul finantatorului prevazut de art. 1737 pct. 2 din Codul civil, numai in cazul primirii comunicarii respingerii cererii de plata a garantiei de la FNGCIMM;

i2) accepta sa efectueze formalitatile de inscriere/radiere in/din cartea funciara a ipotecilor legale asupra terenurilor aflate in proprietatea beneficiarului individual, respectiv proprietatea unui membru al asociatiei, precum si asupra locuintelor construite in cadrul programului, instituite in baza legii in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, valabile pe toata durata finantarii, cu notarea/radierea in/din cartea funciara a interdictiei de instrainare a acestora pe o perioada de 5 ani si a interdictiei de grevare cu alte sarcini pe toata durata finantarii. Inscrierea ipotecii legale si notarea interdictiilor se efectueaza in temeiul contractului de garantare, iar radierea ipotecii legale se face in baza deciziei FNGCIMM;”.

19. La anexa nr. 2, articolele 3 si 4 se abroga.

Art. II. — Pentru achizitionarea locuintelor pentru care au fost incheiate antecontracte de vanzare-cumparare in forma autentica sau sub semnatura privata cu data certa pana la intrarea in vigoare a prezentei hotarari pot fi emise promisiuni de garantare in conditiile normelor de implementare a programului „Prima casa” in vigoare la data incheierii antecontractelor de vanzare-cumparare, cu incadrarea in limita diferentei ramase neutilizate din plafonul alocat pentru anul 2009.

Art. III. — Dispozitiile art. 2 lit. c) din Hotararea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „Prima casa”, cu modificarile si completarile ulterioare, se aplica locuintelor noi, construite in baza autorizatiilor de construire eliberate dupa data intrarii in vigoare a prezentei hotarari, inclusiv celor construite prin programele derulate de Agentia Nationala pentru Locuinte (ANL) in baza autorizatiilor de construire eliberate pana la aceasta data.

Art. IV. — Dispozitiile art. 2 lit. d) din Hotararea Guvernului nr. 717/2009, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si cu modificarile si completarile aduse prin prezenta hotarare, se aplica locuintelor viitoare, care urmeaza sa se construiasca de catre beneficiari individuali in baza autorizatiilor de construire eliberate dupa data intrarii in vigoare a prezentei hotarari, inclusiv celor care se construiesc prin programele derulate de ANL.

Art. V. — Dispozitiile art. 2 lit. e) din Hotararea Guvernului nr. 717/2009, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si cu modificarile si completarile aduse prin prezenta hotarare, se aplica locuintelor viitoare, care urmeaza sa se construiasca prin asociatii fara personalitate juridica constituite de minimum 7 beneficiari, in baza autorizatiilor de construire eliberate dupa data intrarii in vigoare a prezentei hotarari.

Art. VI. — Conditiiile de acordare a garantiilor pentru construirea locuintelor

prevazute la art. 2 lit. d) si e) din Hotararea Guvernului nr. 717/2009, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si cu modificarile si completarile aduse prin prezenta hotarare, criteriile de eligibilitate pentru institutiile de credit si pentru persoanele fizice beneficiare de garantii pentru construirea de locuinte se stabilesc prin norme aprobate prin hotarare a Guvernului in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei hotarari.

Art. VII. — (1) In termen de 7 zile calendaristice de la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, a prezentei hotarari, finantatorii vor transmite Fondului National de Garantare a Creditelor pentru Intreprinderile Mici si Mijlocii S.A. — IFN (FNGCIMM) si Ministerului Finantelor Publice nivelul costurilor totale pe care le vor aplica finantarilor in cadrul programului, asa cum sunt prevazute la art. 2 lit. b) din anexa nr. 2 la Hotararea Guvernului nr. 717/2009, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si cu modificarile si completarile aduse prin prezenta hotarare, precum si valoarea estimata a finantarilor care urmeaza sa fie garantate in anul 2010 in cadrul programului.

(2) In cazul in care valoarea totala a finantarilor comunicata de finantatori depaseste plafonul de 700 milioane euro alocat pentru anul 2010, FNGCIMM este autorizat, cu acordul prealabil al Ministerului Finantelor Publice, sa efectueze alocari pro-rata in cadrul acestuia.

(3) FNGCIMM este autorizat sa evalueze cel putin trimestrial modul de utilizare de catre finantatori a plafonului alocat si sa efectueze realocari intre finantatori in functie de gradul de utilizare a plafoanelor alocate.

Art. VIII. — Hotararea Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „Prima casa”, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 418 din 18 iunie 2009, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si cu modificarile si completarile aduse prin prezenta hotarare, se va republica, dandu-se textelor o noua numerotare.

EMIL BOC

Contrasemneaza:

Ministrul finantelor publice,

Sebastian Teodor Gheorghe Vladescu

Ministrul economiei, comertului si mediului de afaceri,

Adriean Videanu

Ministrul administratiei si internelor,

Vasile Blaga

Bucuresti, 17 februarie 2010.

Nr. 119.