

HG nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului Prima casa

.

Norme Prima Casa

.

Publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 418 din 18 iunie 2009

In temeiul art. 108 din Constitutia Romaniei, republicata, si al art. 1 alin. (5) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 60/2009 privind unele masuri in vederea implementarii programului Prima casa,

Guvernul Romaniei adopta prezenta hotarare.

Art. 1

(1) In scopul facilitarii accesului persoanelor fizice la achizitia unei locuinte prin contractarea de credite, se aproba normele de implementare a programului "Prima casa", denumit in continuare programul, prevazute in anexa nr. 1.

(2) Programul, definit ca program guvernamental, are urmatoarele caracteristici:

- a) caracter national, determinat de aplicabilitatea acestuia pe intregul teritoriu al tarii;
- b) caracter social, reprezentat de interventia statului in procesul de garantare a creditelor contractate de persoanele fizice pentru achizitia de locuinte.

Art. 2

Beneficiarii pot achizitiona in cadrul programului urmatoarele tipuri de locuinte:

- a) locuinta finalizata;
- b) locuinta care urmeaza sa se construiasca;
- c) locuinta aflata in faza de constructie, denumita in continuare constructie la rosu.

Art. 3

Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care achizitioneaza locuinte prevazute la art. 2 si pentru finantatori sunt prevazute in anexa nr. 2.

Art. 4

Ministerul Finantelor Publice, Ministerul Intreprinderilor Mici si Mijlocii, Comertului si Mediului de Afaceri si Ministerul Administratiei si Internelor sunt imputernicite sa duca la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Art. 5

Anexele nr. 1 si 2 fac parte integranta din prezenta hotarare.

.

Anexa nr. 1 - NORME de implementare a programului Prima casa

.

Capitolul 1 - Dispozitii generale**Art. 1**

Prezentele norme au fost elaborate in conformitate cu prevederile Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 60/2009 privind unele masuri in vederea implementarii programului "Prima casa", denumit in continuare programul.

Art. 2

Fondul National de Garantare a Creditelor pentru Intreprinderile Mici si Mijlocii S.A - IFN, denumit in continuare FNGCIMM, garanteaza, in numele si in contul statului, creditele acordate persoanelor fizice pentru achizitia unei locuinte in cadrul programului.

Art. 3

- (1) Sursa de plata a garantiilor emise in numele si in contul statului este bugetul de stat.
- (2) Pentru anul 2009, plafonul garantiilor care pot fi emise potrivit art. 1 alin. (3) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 60/2009 este de 1 miliard euro.
- (3) Plafonul prevazut la alin. (2) include si valoarea promisiunilor de garantare emise de FNGCIMM, in numele si in contul statului, potrivit cap. VI.

Art. 4

Conventia prevazuta la art. 1 alin. (6) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 60/2009, denumita conventia privind implementarea programului, va cuprinde, fara a se limita la acestea, clauze privind:

- a) mecanismul de punere in aplicare a conditiilor programului;
- b) evidenta portofoliului de garantii;
- c) raportarea periodica a portofoliului de garantii;
- d) conditiile de plata a garantiilor;
- e) termenul si modalitatea de transfer al contravalorii garantiilor pentru care finantatorul a solicitat plata;
- f) raspunderea contractuala;
- g) cauze de incetare a conventiei;
- h) modalitatea de solutionare a eventualelor litigii.

.

Capitolul II - Definitii**Art. 5**

In sensul prezentelor norme, termenii si expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

- a) conditiile programului - criteriile de eligibilitate pentru beneficiari si finantatori, descrierea, acordarea, monitorizarea si plata garantiei;
- b) garantie - angajament asumat de FNGCIMM, in numele si in contul statului, materializat intr-un contract de garantare, care acopera pierderea suportata de finantator, ca urmare a producerii riscului de credit;
- c) beneficiar- persoana fizica care indeplineste criteriile de eligibilitate prevazute de prezentele norme, precum si normele de creditare ale finantatorului, care solicita si primeste finantare din partea acestuia, garantata de FNGCIMM, in numele si in contul statului, in cadrul programului;
- d) finantator- banca, inclusiv unitatile teritoriale ale acesteia (sucursale, agentii etc.), care indeplineste criteriile de eligibilitate si acorda o finantare unui beneficiar in cadrul programului;
- e) finantare garantata - credit de maximum 60.000 euro sau echivalentul in lei, acordat in cadrul programului, exclusiv dobanzile si comisioanele bancare si alte sume datorate de beneficiar in baza contractului de credit;
- f) riscul de credit - neplata, partiala sau integrala, de catre beneficiar a finantarii garantate (principalului);

- g) conventie privind implementarea programului document-cadru, incheiat intre Ministerul Finantelor Publice si FNGCIMM, care cuprinde, in principal, termenii si conditiile mandatului acordat FNGCIMM si clauze privind drepturile si obligatiile acestora privind acordarea, monitorizarea, raportarea si executarea garantiilor;
- h) conventie de garantare - document contractual cadru, incheiat intre finantator si FNGCIMM, care cuprinde, in principal, clauze privind drepturile si obligatiile partilor, acordarea, monitorizarea si executarea garantiilor;
- i) contract de garantare - document contractual incheiat intre FNGCIMM, finantator si beneficiar, in care se prevad conditiile specifice de acordare si plata a unei garantii;
- j) soldul finantarii garantate - soldul finantarii (principalului) exigibila data cererii de plata a garantiei;
- k) valoarea garantiei - valoarea mentionata in contractul de garantare, al carei nivel acopera soldul finantarii garantate (principalului), exclusiv dobanzile si comisiunile bancare si alte sume datorate de beneficiar in baza contractului de credit;
- l) valoarea de executare a garantiei - suma ce urmeaza a fi platita de catre Ministerul Finantelor Publice ca urmare a producerii riscului de credit, egala cu soldul finantarii garantate;
- m) data incetarii raspunderii FNGCIMM in numele si in contul statului - data la care inceteaza raspunderea FNGCIMM in numele si in contul statului, respectiv:
1. data rambursarii integrale de catre beneficiar a finantarii garantate, la termen sau anticipata; sau
 2. data la care Ministerul Finantelor Publice plateste valoarea de executare a garantiei;
- n) perioada de valabilitate a garantiei - perioada de la data intrarii in vigoare a garantiei si pana la data incetarii raspunderii FNGCIMM in numele si in contul statului;
- o) promisiune unilaterala de creditare - document prin care finantatorul isi exprima disponibilitatea de a acorda o finantare unui beneficiar care, la data acordarii acesteia, trebuie sa se incadreze in criteriile de eligibilitate ale programului. Documentul are valabilitate pe perioada de constructie a locuintei, dar nu mai mult de 18 luni;
- p) promisiune de garantare - document emis de FNGCIMM catre finantator, prin care FNGCIMM isi exprima intentia de a garanta finantarea care va fi acordata beneficiarilor de catre finantator. Documentul are valabilitate pe perioada de constructie a locuintei, dar nu mai mult de 18 luni.
- .

Capitolul III - Descrierea garantiei

Art. 6

Garantia emisa de FNGCIMM, in numele si in contul statului, are urmatoarele caracteristici principale:

- a) este irevocabila - furnizorul protectiei nu isi poate rezerva prin contract dreptul de a revoca unilateral garantia sau de a creste costul efectiv al garantiei, cu exceptia cazului in care cumparatorul protectiei nu plateste la scadenta costul protectiei;
- b) este neconditionata - contractul prin care este furnizata protectia nu contine nicio clauza asupra careia cumparatorul protectiei nu detine controlul, clauza care sa poata scuti garantul de obligatia de

a) plati in termen de maximum 90 de zile calendaristice, in cazul in care obligatul principal nu achita la termen plata scadenta/platile scadente;

c) este expresa - protectia furnizata de garantie este legata in mod clar de expuneri ce pot fi identificate cu exactitate sau de un portofoliu de expuneri clar delimitat, astfel incat gradul de acoperire a protectiei este clar definit si nu poate fi pus la indoiala;

d) este directa;

e) este platibila la prima cerere scrisa a finantatorului;

f) are valoare determinata, initial egala cu valoarea rezultata din raportul de evaluare a locuintei mai putin avansul, fara a depasi 60.000 euro sau echivalentul in lei; raportul de evaluare va fi intocmit de un evaluator autorizat, agreat de finantator;

g) valoarea se reduce cu ratele de capital (principal) rambursate de catre beneficiar;

h) acopera numai principalul, exclusiv dobanzile si comisioanele bancare si alte sume datorate de beneficiar in baza contractului de credit.

Art. 7

Raspunderea FNGCIMM, in numele si in contul statului, incepe la data semnarii de catre parti a contractului de garantare.

Art. 8

Garantia se acorda in euro sau in moneda nationala si se plateste in moneda nationala, la cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei si valabil la data platii.

Art. 9

Acordarea garantiei se realizeaza pe baza aprobarilor FNGCIMM.

Art. 10

Garantia este garantata cu ipoteca de rang I asupra locuintei 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 vanzare a acesteia pe o perioada de 5 ani si a interdictiei de grevare cu alte sarcini.

.

Capitolul IV - Acordarea si monitorizarea garantiei

Art. 11

(1) In vederea obtinerii unei garantii, finantatorul va transmite FNGCIMM solicitarea de garantare, dupa aprobarea finantarii de catre structurile sale competente, sub conditia suspensiva de acordare a garantiei. Solicitarea se formuleaza in temeiul conventiei de garantare.

(2) FNGCIMM analizeaza, potrivit reglementarilor proprii si prezentelor norme, solicitarea de garantare si, in cazul in care constata ca aceasta indeplineste conditiile de acordare, comunica finantatorului decizia sa si incheie contractul de garantare.

(3) Contractul de garantare va cuprinde, fara a se limita la acestea, urmatoarele:

- a) identitatea partilor;
- b) obiectul si durata contractului;

- c) valoarea maxima a garantiei acordate in euro si exprimata in moneda nationala sau acordate in moneda nationala;
- d) valoarea, modalitatea de calcul si termenele de plata ale comisionului de gestiune datorat de finantator;
- e) continutul si termenele de raportare a situatiei finantarii garantate;
- f) conditiile si termenul de plata a garantiei;
- g) celelalte drepturi si obligatii ale partilor;
- h) cazurile de neindeplinire a obligatiilor;
- i) modalitatea de solutionare a eventualelor litigii.

(4) FNGCIMM are dreptul sa solicite finantatorului informatii suplimentare atunci cand elementele cuprinse in solicitarea de garantare si in documentatia furnizata nu sunt suficiente pentru efectuarea analizei.

Art. 12

FNGCIMM monitorizeaza garantiile aprobate.

Monitorizarea reprezinta ansamblul de actiuni intreprinse in perioada cuprinsa intre acordarea garantiei si incetarea valabilitatii acesteia, actiuni constand, in principal, in:

- a) urmarirea si verificarea indeplinirii de catre finantator a tuturor obligatiilor asumate prin contractul de garantare, la termenele si in conditiile prevazute de acesta;
- b) urmarirea periodica a stadiului derularii creditului, pe baza situatiilor furnizate de catre finantator, conform prevederilor contractului de garantare.

Art. 13

Contractul de garantare poate fi modificat prin act additional, pe parcursul derularii, numai in cazul in care modificarile nu se refera la conditiile programului.

Capitolul V - Plata garantiei

Art. 14

(1) Finantatorul este indreptatit la executarea garantiei numai daca a transmis la FNGCIMM cererea de plata in cadrul perioadei de valabilitate a garantiei.

(2) Cererea de plata va fi insotita de documentele justificative prevazute in contractul de garantare.

Art. 15

FNGCIMM verifica incadrarea cererii de plata in termenii si conditiile conventiei de garantare si ale contractului de garantare.

Art. 16

Plata garantiei se va face in conditiile si in termenii prevazuti in conventia privind implementarea programului, conventia de garantare si contractul de garantare, in termen de maximum 15 zile calendaristice de la data primirii de catre FNGCIMM a cererii de plata, fara insa a se depasi 90 de zile calendaristice restante la plata de catre beneficiar.

Art. 17

(1) Sumele garantate de FNGCIMM se platesc finantatorului de catre Ministerul Finantelor Publice din bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Finantelor Publice - Actiuni generale, si se recupereaza, prin executare silita, de catre organele competente ale Agentiei Nationale de Administrare Fiscala de la beneficiarii finantarii garantate, persoane fizice, conform reglementarilor legale in materie de

colectare a creantelor fiscale.

(2) Dupa efectuarea platii de 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. In scrisul, impreuna cu dovada comunicarii acestuia catre debitorul beneficiar al finantarii garantate, contractul de garantare, precum si documentele care au stat la baza acordarii garantiei, se inainteaza organelor competente ale Agentiei Nationale de Administrare Fiscala in a caror raza teritoriala are domiciliul fiscal debitorul persoana fizica, in vederea efectuarii procedurii de executare silita.

(3) In termen de 15 zile calendaristice de la data platii garantiei catre finantator, FNGCIMM comunica in scrisul prevazut la alin. (2) si debitorului beneficiar al finantarii garantate.

(4) Comunicarea prevazuta la alin. (2) si (3) se face prin posta, cu scrisoare recomandata cu dovada de primire, sau prin alte mijloace ce asigura transmiterea actelor si confirmarea primirii acestora.

(5) Procedurile privind transmiterea documentatiei si formularistica utilizata se stabilesc prin conventia privind implementarea programului.

Art. 18

(1) In temeiul titlului executoriu, organele fiscale vor proceda la emiterea si comunicarea somatiei de plata pentru sumele individualizate in in scrisul prevazut la art. 17 alin. (2), executarea silita urmand sa se realizeze potrivit prevederilor Ordonantei Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

(2) In cazul in care popririle infiintate de organul de executare genereaza consecinte sociale deosebite, organul fiscal poate dispune, la cererea debitorului si tinand seama de motivele invocate de acesta, fie suspendarea temporara totala, fie suspendarea temporara partiala a executarii silita prin poprire, conform prevederilor Codului de procedura fiscala.

Art. 19

(1) Pentru aplicarea art. 60 din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara, precum si autoritatile administratiei publice locale vor asigura transmiterea la organele fiscale ale Agentiei Nationale de Administrare Fiscala a informatiilor actualizate existente in cartile funciare si, respectiv, in baza de date privind bunurile imobile si bunurile mobile sau vor asigura obtinerea acestor informatii online.

(2) Modalitatea si conditiile de transmitere a informatiilor prevazute la alin. (1) se vor stabili prin ordin comun al ministrului finantelor publice si al ministrului administratiei si internelor, in termen de 15 de zile calendaristice de la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, a prezentelor norme.

.

Capitolul VI - Promisiunea de garantare

Art. 20

In situatia achizitiei unei locuinte care urmeaza a fi construita sau a unei constructii la rosu, beneficiarul va depune la finantator o cerere de finantare, insotita de antecontractul de vanzare-cumparare a locuintei sau de contractul de constructie, incheiat cu o societate de constructii. Finantatorul, in urma constatarii incadrarii solicitantului in criteriile de eligibilitate referitoare la

respectarea conditiilor specifice prevazute in normele sale interne, emite o promisiune unilaterala de creditare, sub conditia obtinerii unei promisiuni de garantare.

Art. 21

La solicitarea finantatorului, in baza conventiei de garantare, FNGCIMM emite promisiunea de garantare.

Art. 22

Inainte de expirarea termenului de valabilitate a promisiunii unilaterale de creditare, beneficiarul prezinta finantatorului documentele din care rezulta finalizarea locuintei. Daca la aceasta data finantatorul constata indeplinirea integrala de catre beneficiar a criteriilor programului, aproba finantarea sub conditia obtinerii garantiei FNGCIMM.

Art. 23

Pentru obtinerea garantiei FNGCIMM se procedeaza conform cap. IV.

.

Capitolul VII - Dispozitii finale

Art. 24

In aplicarea prezentelor norme, conventia privind implementarea programului, precum si conventia de garantare se aproba prin ordin comun al ministrului finantelor publice si ministrului Intreprinderilor mici si mijlocii, comertului si mediului de afaceri, in termen de 15 zile calendaristice de la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, a prezentelor norme.

Art. 25

(1) In termen de 7 zile calendaristice de la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, a prezentelor norme, finantatorii vor transmite 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, precum si valoarea estimata a finantarilor care urmeaza sa fie garantate si a promisiunilor de garantare care vor fi solicitate in anul 2009 in cadrul programului.

(2) In cazul in care valoarea totala a finantarilor comunicata de finantatori depaseste plafonul prevazut la art. 3 alin. (2) si (3), FNGCIMM este autorizat, cu acordul prealabil al Ministerului Finantelor Publice, sa efectueze alocari pro rata in cadrul acestuia.

(3) FNGCIMM este autorizat sa evalueze, la intervale regulate de 3 luni, modul de utilizare de catre finantatori a plafonului alocat si sa efectueze realocari intre finantatori in functie de gradul de utilizare al plafoanelor alocate.

.

ANEXA Nr. 2 - CRITERII de eligibilitate pentru beneficiarii care achizitioneaza locuinte finalizate, care urmeaza sa se construiasca sau aflate in faza de constructie la rosu si pentru finantatori

Art. 1

Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care achizitioneaza in cadrul programului o locuinta finalizata sunt urmatoarele:

a) la data intrarii in vigoare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 60/2009 privind unele masuri in vederea implementarii programului "Prima casa", nu detin in proprietate o locuinta, individual sau in comun, impreuna cu sotii lor sau cu alte persoane, indiferent de modul in care a fost dobandita si

nici nu au in derulare un credit ipotecar; dovada indeplinirii acestui criteriu se face cu declaratia pe propria raspundere a beneficiarului, data in forma autentica;

b) achizitioneaza in cadrul programului o locuinta finalizata, aflata pe teritoriul Romaniei, inscrisa in cartea funciara in conditiile legii si libera de sarcini, cu exceptia privilegiului vanzatorului asupra pretului;

c) indeplinesc conditiile specifice prevazute in cadrul normelor interne de creditare ale finantatorilor;

d) dispun de un avans de minimum 5% din pretul de achizitie al locuintei, daca pretul acesteia este mai mic sau egal cu 60.000 euro, sau de 3.000 euro plus diferenta dintre pretul de achizitie al locuintei si 60.000 euro, daca pretul acesteia este mai mare de 60.000 euro;

e) se obliga sa constituie un depozit colateral pentru garantarea dobanzii, in valoare egala cu 3 rate de dobanda;

f) se obliga sa nu instraineze locuinta achizitionata in primii 5 ani de la data dobandirii; dupa expirarea acestui termen, in cazul preluarii contractului de credit de catre un tert, acesta trebuie sa intruneasca criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii programului;

g) se obliga sa constituie in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, o ipoteca de rang I asupra locuintei achizitionate din finantarea garantata si este de acord cu notarea in cartea funciara a interdictiei de vanzare a acesteia pe o perioada de 5 ani si a interdictiei de grevare cu alte sarcini;

h) se obliga sa asigure locuinta achizitionata din finantarea garantata impotriva tuturor riscurilor si cesioneaza drepturile de despagubiri in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice.

Art. 2

Criteriile de eligibilitate pentru finantatori sunt urmatoarele:

a) au acoperire teritoriala la nivel national si/sau judetean;

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 comisiunilor percepute de catre finantator;

- comisionul de gestiune datorat FNGCIMM de 0,37% pe an, calculat la soldul finantarii;

c) finantatorii au obligatia prevederii exprese in contractele de credit a costurilor cu dobanda exprimata in raport cu EURIBOR/ROBOR la 3 luni si separat a costurilor cu comisioanele;

d) nu percep comision de rambursare anticipata;

e) solicita un avans de 5% din pretul de achizitie al locuintei, daca pretul acesteia este mai mic sau egal cu 60.000 euro, sau 3.000 euro plus diferenta dintre pretul de achizitie a locuintei si 60.000 euro, daca pretul acesteia este mai mare de 60.000 euro;

f) durata maxima a creditului este de 30 ani;

g) contractul de credit nu contine clauze care sa permita modificarea unilaterala de catre finantator a acestuia;

- h) accepta sa efectueze evaluarea locuintei si verifica indeplinirea obligatiei de asigurare a locuintei de catre beneficiar pe toata durata creditului;
- i) accepta sa instituie si sa reinnoiasca in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, ipoteca de rangul I asupra locuintei achizitionate in cadrul programului;
- j) indeplinesc conditiile de prudentialitate prevazute de legislatia bancara, certificate pentru FNGCIMM de catre Banca Nationala a Romaniei;
- k) finantatorii sunt obligati sa mentina criteriile prevazute la alin. (1) pe intreaga durata de derulare a contractelor de finantare incheiate in conditiile programului.

Art. 3

In cazul achizitionarii locuintelor prevazute la art. 2 lit. b) si c) din hotarare, pe langa criteriile prevazute la art. 1, beneficiarii trebuie sa prezinte finantatorului un antecontract incheiat cu o societate de constructii.

Art. 4

In cazul achizitionarii locuintelor prevazute la art. 2 lit. b) si c) din hotarare, pe langa criteriile prevazute la art. 2, in cazul in care finantatorii solicita FNGCIMM emiterea unei promisiuni de garantare vor plati acestuia un comision unic de analiza de 0,15%, aplicat la valoarea promisiunii unilaterale de creditare emise de finantator. Comisionul este suportat de beneficiar.