

## **HOTĂRÂRE nr. 717 din 17 iunie 2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casă"**

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, și al art. 1 alin. (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă",

**Guvernul României** adoptă prezenta hotărâre.

### **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.

▶(la data 19-apr-2010 Art. 1, alin. (1) modificat de Art. 1, punctul 1. din Hotarirea 324/2010 )

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

**a)** caracter național, determinat de aplicabilitatea acestuia pe întregul teritoriu al țării;

**b)** caracter social, reprezentat de intervenția statului în procesul de garantare a creditelor contractate de persoanele fizice pentru achiziția de locuințe.

### **Art. 2**

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

**a)** locuințe noi, destinate achiziționării, inclusiv cele construite prin programele derulate de Agenția Națională pentru Locuințe (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)** locuințe viitoare, care urmează să se construiască de către beneficiari individuali, inclusiv cele care se construiesc prin programele derulate de ANL;

**d)** locuințe viitoare, care urmează să se construiască prin asociații fără personalitate juridică, cel puțin unul dintre asociați fiind proprietarul terenului pe care urmează să se construiască locuințele;

**e)** 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/construirii locuințelor prevăzute la alin. (1) lit. a)-d) este de maximum 50% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare. În cazul creditelor destinate achiziționării locuințelor care se încadrează în prevederile alin. (1) lit. e), procentul garantat de stat este de maximum 40% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.

**(3)** Termenul de 5 ani prevăzut la alin. (1) lit. a), b) și e) se împlinește în ziua corespunzătoare din ultimul an.

▶(la data 01-mar-2017 Art. 2 modificat de Art. 1, punctul 1. din Hotarirea 80/2017 )

### **Art. 2<sup>1</sup>**

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

▶(la data 01-mar-2017 Art. 2<sup>^1</sup> modificat de Art. 1, punctul 2. din Hotarirea 80/2017 )

### **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.

▶(la data 19-apr-2010 Art. 3 modificat de Art. 1, punctul 3. din Hotarirea 324/2010 )

### **Art. 4**

Ministerul Finanțelor Publice, Ministerul Întreprinderilor Mici și Mijlocii, Comerțului și Mediului de Afaceri și Ministerul Administrației și Internelor sunt împuternicite să ducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

### **Art. 4<sup>1</sup>**

**(1)** Oricare dintre finanțatorii eligibili, participanți în cadrul programului, poate să transfere portofoliul de credite acordate către orice alt finanțator care îndeplinește criteriile de eligibilitate în cadrul programului, în limita plafonului alocat și utilizat, cu condiția notificării cesiunii către beneficiari și fără a afecta drepturile și obligațiile beneficiarilor din contractele în curs de derulare.

**(2)** În termen de maximum 10 zile de la data cesiunii portofoliului de credite garantate către un alt finanțator participant în cadrul programului, finanțatorul cedent transmite Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N., denumit în continuare FNGCIMM, o înștiințare în care vor fi menționate garanțiile individuale care fac obiectul cesiunii și data la care a intervenit cesiunea, însoțită de copia certificată a contractului de cesiune.

**(3)** Un finanțator din afara programului poate fi declarat eligibil în vederea preluării portofoliului de garanții acordate de un finanțator eligibil în cadrul programului, cu condiția transmiterii către FNGCIMM și Ministerul Finanțelor Publice a unui angajament privind respectarea nivelului costurilor totale pe care le vor aplica finanțărilor acordate în cadrul programului, fără a afecta drepturile și obligațiile beneficiarilor din contractele de credit în derulare, cu cel puțin 7 zile calendaristice înainte de data intrării în vigoare a contractului de cesiune.

**(3<sup>1</sup>)** 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), respectiv la art. 2<sup>1</sup> lit. b) din anexa nr. 2, precum și valoarea estimată a finanțărilor care urmează să fie garantate.

▶(la data 13-ian-2014 Art. 4<sup>^1</sup>, alin. (3) completat de Art. I, punctul 1. din Hotarirea 5/2014 )

**(3<sup>2</sup>)** Finanțatorii care au participat în program, dar nu au optat pentru împărțirea proporțională a riscurilor și a

pierderilor și solicită reîntrarea 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 riscurilor și pierderilor aferente soldului portofoliului de garanții acordate în cadrul programului, proporțional cu procentele de garantare prevăzute la art. 2 alin. (2), iar după epuizarea plafonului reutilizat vor semna Protocolul care stabilește termenii și condițiile aplicabile garanțiilor acordate în cadrul programului în condițiile împărțirii proporționale cu procentele de garantare prevăzute la art. 2 alin. (2) a riscurilor și pierderilor, potrivit art. 4 alin. (2) din anexa nr. 1.

▶(la data 01-mar-2017 Art. 4<sup>1</sup>, alin. (3<sup>2</sup>) modificat de Art. 1, punctul 3. din Hotarirea 80/2017 )

**(4)** Finanțatorii care au optat pentru reutilizarea plafonului și care au preluat în condițiile prevăzute la alin. (1) un portofoliu de credite acordate de către un alt finanțator eligibil din cadrul programului, care nu și-a exercitat dreptul de opțiune, vor putea solicita reutilizarea plafonului de garanții astfel preluat, urmând a se încheia în acest sens un act adițional la protocolul încheiat cu FNGCMM.

▶(la data 22-apr-2011 Art. 4 completat de Art. 1, punctul 2. din Hotarirea 404/2011 )

## Art. 5

Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

\_\*\*\*\*\_

PRIM-MINISTRU  
**EMIL BOC**  
Contrasemnează:  
Ministrul finanțelor publice,  
**Gheorghe Pogea**  
p. Ministrul întreprinderilor mici și mijlocii, comerțului  
și mediului de afaceri,  
**Marin Gheorghe**,  
secretar de stat  
Viceprim - ministru, ministrul administrației și internelor,  
**Dan Nica**

## ANEXA Nr. 1:

NORME de implementare a programului "Prima casă" pentru achiziția sau construcția de locuințe

▶(la data 19-apr-2010 anexa 1 modificat de Art. 1, punctul 4. din Hotarirea 324/2010 )

## ANEXA Nr. 2: CRITERII de eligibilitate pentru beneficiarii care achiziționează locuințe finalizate, care urmează să se construiască sau aflate în faza de construcție la roșu și pentru finanțatori

### Art. 1

Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care achiziționează în cadrul programului o locuință finalizată sunt următoarele:

**a)** fac dovada cu 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;

▶(la data 19-apr-2010 Art. 1, litera A. din anexa 2 modificat de Art. 1, punctul 9. din Hotarirea 324/2010 )

**b)** [textul din Art. 1, litera B. din anexa 2 a fost abrogat la 19-apr-2010 de Art. 1, punctul 10. din Hotarirea 324/2010]

**b<sup>1</sup>)** locuința care se achiziționează în cadrul programului se încadrează în una dintre clasele A, B sau C de eficiență energetică. Criteriul este aplicabil începând cu data intrării în vigoare a prevederilor art. 23 din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;

▶(la data 22-feb-2010 Art. 1, litera B. din anexa 2 completat de Art. 1, punctul 15. din Hotarirea 119/2010 )

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

**d)** dispun de un avans de minimum 5% din prețul de achiziție a locuinței, care acoperă diferența dintre prețul de achiziție a locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată;

▶(la data 22-feb-2010 Art. 1, litera D. din anexa 2 modificat de Art. 1, punctul 16. din Hotarirea 119/2010 )

**d<sup>1</sup>)** prezintă finanțatorilor documentele specifice procesului de licitație, în locul antecontractului de vânzare-cumpărare. Criteriul este aplicabil în cazul achiziționării de locuințe în cadrul procedurilor de executare silită;

▶(la data 24-ian-2011 Art. 1, litera D. din anexa 2 completat de Art. 1, punctul 6. din Hotarirea 40/2011 )

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

**f)** se obligă să nu înstrăineze locuința achiziționată în primii 5 ani de la data dobândirii; în cazurile și în condițiile prevăzute la art. 10<sup>3</sup> din anexa nr. 1 la hotărâre poate fi aprobată preluarea finanțării garantate și a dreptului de proprietate asupra locuinței;

▶(la data 22-apr-2011 Art. 1, litera F. din anexa 2 modificat de Art. 1, punctul 21. din Hotarirea 404/2011 )

**g)** se obligă să constituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, o ipotecă de rang I asupra locuinței achiziționate din finanțarea garantată și este de acord cu notarea în cartea funciară a interdicției de vânzare a acesteia pe o perioadă de 5 ani și a interdicției de grevare cu alte sarcini;

**h)** se obligă să asigure locuința achiziționată din finanțarea garantată împotriva tuturor riscurilor, iar drepturile derivând din polița de asigurare vor fi cesionate în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și a finanțatorului, beneficiarul fiind ținut să facă dovada notificării cesiunii către asigurator. În caz de nerespectare de către beneficiar a obligației de asigurare a locuinței, finanțatorul are dreptul, fără a fi obligat, să procedeze la asigurarea locuinței pe cheltuiala proprie și să recupereze cheltuielile respective de la beneficiar.

▶(la data 22-apr-2011 Art. 1, litera H. din anexa 2 modificat de Art. 1, punctul 21. din Hotarirea 404/2011 )

## 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, precum și avizele și acordurile necesare conform legii;

▶(la data 01-mar-2017 Art. 1<sup>^</sup>1, litera D. din anexa 2 modificat de Art. 1, punctul 16. din Hotarirea 80/2017 )

**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, iar drepturile derivând din polița de asigurare vor fi cesionate în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și a finanțatorului, pe toată durata de execuție a lucrărilor, beneficiarul fiind ținut să facă dovada notificării cesiunii către asigurător. În caz de nerespectare de către beneficiar a obligației de asigurare a locuinței, finanțatorul are dreptul, fără a fi obligat, să procedeze la asigurarea locuinței pe cheltuiala proprie și să recupereze cheltuielile respective de la beneficiar;

▶(la data 22-apr-2011 Art. 1<sup>^</sup>1, litera H. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 22. din Hotarirea 404/2011 )

**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 cesioneze drepturile de construire și să nu înstrăineze terenul și locuința construită prin program în primii 5 ani de la data instituirii ipotecii legale; în cazurile și în condițiile prevăzute la art. 10<sup>3</sup> din anexa nr. 1 la hotărâre poate fi aprobată preluarea finanțării garantate și a dreptului de proprietate asupra locuinței viitoare/locuinței;

▶(la data 22-apr-2011 Art. 1<sup>^</sup>1, litera N. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 22. din Hotarirea 404/2011 )

**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, iar drepturile derivând din polița de asigurare vor fi cesionate în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și a finanțatorului, beneficiarul fiind ținut să facă dovada notificării cesiunii către asigurător;

▶(la data 22-apr-2011 Art. 1<sup>^</sup>1, litera P. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 22. din Hotarirea 404/2011 )

**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. 1<sup>2</sup>

(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. 1<sup>1</sup>, 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 2 beneficiari, sau aderă la o asemenea asociație, contract care conține cel puțin elementele prevăzute la alin. (2).

▶(la data 24-ian-2011 Art. 1<sup>^</sup>2, alin. (1), litera E. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 7. din Hotarirea 40/2011 )

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

**a)** desemnarea de către asociați a unui reprezentant din rândul acestora, în scopul îndeplinirii formalităților prealabile

obținerii autorizației de construire pentru ansamblul de locuințe în care fiecare dintre beneficiarii asociați va deține câte o singură locuință, precum și pentru gestionarea relației cu finanțatorul;

▶(la data 24-ian-2011 Art. 1<sup>^</sup>2, alin. (2), litera A. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 8. din Hotarirea 40/2011 )

**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 cazurile și în condițiile prevăzute la art. 10<sup>3</sup> din anexa nr. 1 la hotărâre poate fi aprobată preluarea finanțării garantate și a dreptului de proprietate asupra locuinței/locuinței viitoare;

▶(la data 22-apr-2011 Art. 1<sup>^</sup>2, alin. (2), litera B. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 23. din Hotarirea 404/2011 )

**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 acestuia în cartea funciară, să vândă celorlalți membri asociați 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 asociați 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.

▶(la data 19-apr-2010 Art. 1 din anexa 2 completat de Art. 1, punctul 11. din Hotarirea 324/2010 )

## Art. 2

Criteriile de eligibilitate pentru finanțatorii care acordă credite garantate pentru achiziționarea unei locuințe finalizate în cadrul programului sunt următoarele:

▶(la data 19-apr-2010 Art. 2 din anexa 2 modificat de Art. 1, punctul 12. din Hotarirea 324/2010 )

**a)** au acoperire teritorială la nivel național și/sau județean;

**b)** costul total al finanțărilor acordate în cadrul programului se compune din:

- rata dobânzii stabilite pe baza indicelui de referință pentru creditele acordate consumatorilor, denumit în continuare IRCC, plus o marjă de maximum 2% pe an pentru creditele în lei; marja include și nivelul total al comisioanelor percepute de către finanțator; marja nu include costul evaluării imobilului, costul aferent efectuării formalităților de publicitate și comisionul de gestiune datorat FNGCIMM, după caz;

- comisionul de gestiune datorat FNGCIMM și recuperat de la beneficiar. Nivelul comisionului de gestiune și al comisionului unic de analiză, calculat la soldul garanției statului, se negociază anual între Ministerul Finanțelor Publice și FNGCIMM și se stabilește prin ordin al ministrului finanțelor publice;

▶(la data 05-iun-2019 Art. 2, litera B. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 1. din Hotarirea 343/2019 )

**c)** finanțatorii au obligația prevederii exprese în contractele de credit a costurilor cu dobânda exprimată în raport cu IRCC și separat a costurilor cu comisioanele;

▶(la data 05-iun-2019 Art. 2, litera C. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 1. din Hotarirea 343/2019 )

**c<sup>1</sup>)** individualizează procentul de garantare corespunzător creditului destinat achiziționării locuinței care se achiziționează prin credit garantat în cadrul programului, în conformitate cu prevederile art. 2 din hotărâre;

▶(la data 01-mar-2017 Art. 2, litera C. din anexa 2 completat de Art. 1, punctul 17. din Hotarirea 80/2017 )

**d)** nu percep comision de rambursare anticipată;

**e)** solicită un avans care acoperă diferența dintre prețul de achiziție a locuinței rezultat din anteacontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată;

▶(la data 22-feb-2010 Art. 2, litera E. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 17. din Hotarirea 119/2010 )

**f)** durata maximă a creditului este de 30 ani;

**g)** [textul din Art. 2, litera G. din anexa 2 a fost abrogat la 28-iul-2009 de Art. 1, punctul 4. din Hotarirea 840/2009]

**h)** acceptă să efectueze evaluarea locuinței ce se va achiziționa din finanțarea garantată;

▶(la data 28-iul-2009 Art. 2, litera H. din anexa 2 modificat de Art. 1, punctul 5. din Hotarirea 840/2009 )

**i)** acceptă să efectueze formalitățile de înscriere/radiere în/din cartea funciară a ipotecii legale asupra locuinței achiziționate în cadrul programului în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și a finanțatorului, precum și cele de notare/radiere în/din cartea funciară a interdicției de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani și a interdicției de grevare cu alte sarcini pe toată durata finanțării. Înscrierea ipotecii legale și notarea interdicțiilor se efectuează în temeiul contractului de garantare, iar radierea ipotecii legale și a interdicțiilor se face în baza acordului de radiere emis de FNGCIMM și de finanțator, proporțional cu procentul de garantare, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 10<sup>12</sup> din anexa nr. 1 la hotărâre;

▶(la data 15-ian-2018 Art. 2, litera I. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 5. din Hotarirea 2/2018 )

**i<sup>1</sup>)** acceptă să înscrie privilegiul finanțatorului prevăzut la art. 1737 pct. 2 din Codul civil, în cazurile prevăzute la art. III alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 33/2011 pentru modificarea și completarea art. 1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", precum și pentru adoptarea unor măsuri în vederea continuării programului "Prima casă", precum și în cazul primirii comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la FNGCIMM pentru garanțiile care nu intră sub incidența împărțirii în mod egal a riscurilor și pierderilor între stat și finanțator;

▶(la data 22-apr-2011 Art. 2, litera I<sup>^</sup>1. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 24. din Hotarirea 404/2011 )

**i<sup>3</sup>)** 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 asupra beneficiarului a fost finalizată executarea silită imobiliară pentru recuperarea valorii de executare a garanției, după finalizarea procedurilor de valorificare de către organele competente din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală a locuinței achiziționate/construite în cadrul programului;

**i<sup>4</sup>)** 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 prin plata creanței bugetare rezultate din plata valorii de executare a garanției de către beneficiar. Ipoteca și interdicțiile legale instituite în favoarea finanțatorului se radiază din cartea funciară în baza acordului eliberat de finanțator în conformitate cu normele proprii;

▶(la data 15-ian-2018 Art. 2, litera I<sup>1</sup>. din anexa 2 completat de Art. I, punctul 6. din Hotarirea 2/2018 )

**i<sup>2</sup>)** [textul din Art. 2, litera I<sup>2</sup>. din anexa 2 a fost abrogat la 19-apr-2010 de Art. 1, punctul 13. din Hotarirea 324/2010]

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

**k)** finanțatorii sunt obligați să mențină criteriile prevăzute la lit. b), c), d), f), g), i) și i<sup>1</sup>) pe întreaga durată de derulare a contractelor de finanțare încheiate în condițiile programului.

▶(la data 22-feb-2010 Art. 2, litera K. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 17. din Hotarirea 119/2010 )

## 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 2 beneficiari, sunt următoarele:

▶(la data 24-ian-2011 Art. 2<sup>1</sup> din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 9. din Hotarirea 40/2011 )

**a)** au acoperire teritorială la nivel național și/sau județean;

**b)** costul total al finanțărilor acordate în cadrul programului se compune din:

▶(la data 29-ian-2020 Art. 2<sup>1</sup>, litera B. din anexa 2 a se vedea referințe de aplicare din Ordinul 102/2020 )

- rata dobânzii IRCC plus o marjă de maximum 2% 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 și nici costul aferent efectuării formalităților de publicitate, după caz;

- comisionul de gestiune datorat FNGCMM și recuperat de la beneficiar. Nivelul comisionului de gestiune și al comisionului unic de analiză, calculat la soldul garanției statului, se negociază anual între Ministerul Finanțelor Publice și FNGCMM și se stabilește prin ordin al ministrului finanțelor publice;

▶(la data 05-iun-2019 Art. 2<sup>1</sup>, litera B. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 2. din Hotarirea 343/2019 )

**c)** finanțatorii au obligația prevederii exprese în contractele de credit a costurilor cu dobânda exprimată în raport cu IRCC și separat a costurilor cu comisioanele;

▶(la data 05-iun-2019 Art. 2<sup>1</sup>, litera C. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 2. din Hotarirea 343/2019 )

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

**e)** asigură o perioadă de tragere 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 alin. (1) lit. c) și d) 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;

▶(la data 01-mar-2017 Art. 2<sup>1</sup>, litera F. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 18. din Hotarirea 80/2017 )

**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 înaintea/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, și a finanțatorului, proporțional cu procentul de garantare, pe toată durata executării lucrărilor;

▶(la data 22-apr-2011 Art. 2<sup>1</sup>, litera N. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 25. din Hotarirea 404/2011 )

**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 tragere, 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 la hotărâre, în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și a finanțatorului, proporțional cu procentul de garantare. Înscrierea ipotecii legale și notarea interdicțiilor se efectuează în temeiul contractului de garantare, iar radierea ipotecii legale și a interdicțiilor se face în baza acordului de radiere emis de FNGCMM și de finanțator, proporțional cu procentul de garantare, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 10<sup>2</sup> din anexa nr. 1 la hotărâre;

▶(la data 15-ian-2018 Art. 2<sup>^</sup>1, litera R. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 8. din Hotarirea 2/2018 )

**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, și a finanțatorului, asupra locuinței/locuințelor finalizate, construite în cadrul programului;

▶(la data 22-apr-2011 Art. 2<sup>^</sup>1, litera Ș. din anexa 2 modificat de Art. I, punctul 25. din Hotarirea 404/2011 )

**ș<sup>1</sup>)** 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 asupra beneficiarului a fost finalizată executarea silită imobiliară pentru recuperarea valorii de executare a garanției, după finalizarea procedurilor de valorificare de către organele competente din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală a locuinței achiziționate/construite în cadrul programului;

**ș<sup>2</sup>)** 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 prin plata creanței bugetare rezultate din plata valorii de executare a garanției de către beneficiar. Ipoteca și interdicțiile legale instituite în favoarea finanțatorului se radiază din cartea funciară în baza acordului eliberat de finanțator în conformitate cu normele proprii;

▶(la data 15-ian-2018 Art. 2<sup>^</sup>1, litera Ș. din anexa 2 completat de Art. I, punctul 9. din Hotarirea 2/2018 )

**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.

▶(la data 19-apr-2010 Art. 2 din anexa 2 completat de Art. 1, punctul 14. din Hotarirea 324/2010 )

## Art. 2<sup>2</sup>

FNGCMM are obligația efectuării unei evaluări anuale în numele și în contul statului, a modului de utilizare a plafoanelor de garantare de către finanțatorii participanți în program pe baza criteriilor și procedurii aprobate prin ordin al ministrului finanțelor publice, cu scopul de a optimiza alocarea plafonului anului următor.

▶(la data 01-mar-2017 Art. 2<sup>^</sup>1 din anexa 2 completat de Art. 1, punctul 19. din Hotarirea 80/2017 )

## Art. 3

[textul din Art. 3 din anexa 2 a fost abrogat la 22-feb-2010 de Art. I, punctul 19. din Hotarirea 119/2010]

## Art. 4

[textul din Art. 4 din anexa 2 a fost abrogat la 22-feb-2010 de Art. I, punctul 19. din Hotarirea 119/2010]

Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 418 din data de 18 iunie 2009