

LEGE nr. 40 din 2 aprilie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", precum și pentru aprobarea unor măsuri de aplicare a acestuia
Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. I

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009 privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 381 din 4 iunie 2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Titlul se modifică și va avea următorul cuprins:

"ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ privind unele măsuri în vederea implementării programului «O familie, o casă»"

2. La articolul 1 alineatul (2), după litera c) se introduc trei noi litere, literele d) - f), cu următorul cuprins:

"d) la data solicitării creditului garantat, veniturile nete lunare ale beneficiarului individual sau ale beneficiarului împreună cu soțul sau soția, după caz, nu pot depăși valoarea de 4.500 lei.

La calculul acestei limite nu sunt luate în considerare beneficiile de asistență socială primite de persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil definit conform art. 6 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, dacă acestea duc la depășirea pragului de 4.500 lei;

e) pentru familiile cu unul sau mai mulți copii, la data solicitării creditului garantat veniturile nete lunare ale familiei nu pot depăși valoarea de 7.000 lei. În sensul prezentului program, se asimilează familiei și beneficiarul individual care la data solicitării creditului garantat în cadrul Programului are în întreținere unul sau mai mulți copii;

f) pe durata contractului de credit obținut în cadrul Programului să nu dobândească individual sau împreună cu familia o cotă de peste 1/2 inclusiv dintr-o altă locuință situată în mediul urban, cu excepția celor dobândite prin moștenire. În cazul în care survine o modificare în acest sens după acordarea creditului în cadrul Programului, în termen de 12 luni de la apariția acestei situații trebuie să decidă asupra deținerii locuinței din Program sau altei locuințe și să notifice această decizie Finanțatorului și Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii sau Fondului Român de Contragarantare, cu prezentarea documentelor care atestă înstrăinarea."

3. La articolul 1, alineatele (3), (3³), (4), (6), (7), (7¹⁰), (10⁶) și (10¹¹) se modifică și vor avea următorul cuprins:

"(3) Prin derogare de la prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 64/2007 privind datoria publică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 109/2008, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Finanțelor Publice este autorizat să mandateze Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii și Fondul Român de Contragarantare, denumite în continuare fonduri de garantare, în vederea emiterii de garanții în numele și în contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția sau construirea unei locuințe în cadrul Programului.

Prin derogare de la prevederile Legii nr. 93/2009 privind instituțiile financiare nebancale, cu modificările și completările ulterioare, se acordă mandat special Fondului Român de Contragarantare privind emiteria în numele și în contul statului a garanțiilor în cadrul Programului, sens în care se completează obiectul de activitate al Fondului Român de Contragarantare stabilit prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 23/2009 privind înființarea Fondului Român de Contragarantare, aprobată cu modificări prin Legea nr. 312/2009, cu modificările ulterioare, cu operațiunile desfășurate în mandat privind analiza și acordarea garanțiilor în cadrul programelor guvernamentale garantate de statul român.

(3³) Creditele destinate achiziției locuințelor prevăzute la alin. (1²) și (1³) pot fi garantate de către stat în procent de maximum 50% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare. Pentru creditele destinate achiziției celorlalte categorii de locuințe, procentul garantat de către stat poate fi de maximum 40% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.

Creditele destinate achiziției locuințelor prevăzute la alin. (1²) și (1³) de către persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil definit conform art. 6 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, pot fi garantate de către stat în procent de maximum 100% din valoarea finanțării, exceptând dobânzile, comisioanele și spezele bancare.

(4) Contractele prin care fondurile de garantare acordă garanțiile prevăzute la alin. (3) constituie titluri executorii și au valoare de înscrisuri autentice.

(6) Între Ministerul Finanțelor Publice și fondurile de garantare se încheie o convenție prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților în derularea Programului.

(7) În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziționate în cadrul Programului se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la data depunerii cererii de plată a garanției de către finanțator la fondurile de garantare. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la fondurile de garantare, în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală prevăzută la 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 de rang I instituite în favoarea statului român.

(7¹⁰) În baza contractului de garantare novat, se radiază ipoteca în favoarea statului și a finanțatorului, privilegiul finanțatorului, precum și interdicțiile de înstrăinare și grevare cu sarcini instituite conform alin. (7) asupra imobilului achiziționat inițial în cadrul Programului, iar asupra imobilului dobândit ulterior, prin efectul novației prevăzute la alin.

(7⁶), se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la data depunerii cererii de plată a garanției de

către finanțator la fondurile de garantare. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la fondurile de garantare în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală prevăzută la art. 2.386 pct. 3 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale de rang I instituite în favoarea statului român.

(10⁶) În baza contractului de garantare aferent celui de al doilea credit prevăzut la alin. (10⁴), asupra noii locuințe se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, precum și în favoarea finanțatorilor, proporțional cu procentul de garantare, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra imobilului care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de înstrăinare a locuinței pe o perioadă de 5 ani și interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la data depunerii cererii de plată a noii garanții de către finanțator la fondurile de garantare. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la fondurile de garantare în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală prevăzută la art. 2.386 pct. 3 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale de rang I instituite în favoarea statului român.

(10¹¹) Finanțatorul poate solicita fondurilor de garantare retragerea cererii de plată a garanției cel mai târziu până în penultima zi de efectuare a plății valorii de executare a garanției de către Ministerul Finanțelor Publice."

4. După articolul 1 se introduc trei noi articole, articolele 1¹-1³, cu următorul cuprins:

"Art. 1¹

Avansul minim este de 5% din prețul de achiziție al locuinței sau din valoarea costului de construire a locuinței, acesta reprezentând diferența dintre prețul de achiziție al locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare sau valoarea din contractul de antrepriză și finanțarea garantată. Prețul de achiziție a locuinței este de maximum 70.000 EUR echivalent lei la cursul Băncii Naționale a României valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare sau a contractului de antrepriză, iar valoarea finanțării garantate este de maximum 66.500 EUR echivalent lei, dar nu mai mult decât valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței sau valoarea rezultată din devizul estimativ de lucrări, anexă la contractul de construire a locuinței, exclusiv avansul plătit de beneficiar.

Art. 1²

Creditele garantate de stat în cadrul Programului se pot refinanța prin alte instrumente de finanțare, cu excepția altor credite acordate în cadrul Programului. În acest caz, finanțatorul, cu acordul Ministerului Finanțelor Publice, poate aproba refinanțarea creditului garantat de stat, precum și ridicarea temporară a interdicției de grevare asupra locuinței achiziționate sau construite în cadrul Programului, în vederea înscrierii unei noi ipotecii în favoarea instituției de credit care acordă refinanțarea, cu condiția achitării integrale a creditului garantat în cadrul Programului.

Art. 1³

(1) În cadrul Programului se acordă următoarele subvenții:

- a) reducerea cu 0,5 puncte procentuale a ratei dobânzii creditului garantat pe toată durata Programului pentru familiile cu un singur copil;
- b) reducerea cu un punct procentual a ratei dobânzii creditului garantat pentru familiile cu doi sau mai mulți copii;
- c) reducerea cu două puncte procentuale a ratei dobânzii creditului garantat pentru persoanele care fac parte dintr-un grup vulnerabil definit conform art. 6 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Acordarea subvențiilor prevăzute la alin. (1) se verifică anual și este condiționată de încadrarea în veniturile nete lunare prevăzute la art. 1 alin. (2) lit. d) și e), iar subvenția acordată în cadrul Programului nu se poate cumula cu alte facilități acordate din fonduri de la bugetul de stat pentru spațiul de locuit.

(3) Acordarea subvențiilor prevăzute la alin. (1) este condiționată de faptul că beneficiarul Programului nu înregistrează restanțe la plata creditului la data de 31 decembrie a anului pentru care se solicită subvenția, în caz contrar aceste restanțe achitându-se până la data depunerii cererii.

(4) Acordarea subvenției este condiționată de înrolarea beneficiarului Programului în spațiul privat virtual (SPV).

(5) Mecanismul de subvenționare a dobânzii se va realiza pe baza unei cereri pe care beneficiarul Programului urmează să o depună la fondurile de garantare de la care a obținut garanția statului pentru creditul contractat prin Program, urmând ca procedura prin care se acordă subvenția, inclusiv termenele și condițiile de acordare, să fie detaliate și aprobate prin ordin al ministrului finanțelor publice. Plata subvenției de dobândă se realizează din sumele alocate cu această destinație în bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Finanțelor Publice - Acțiuni generale."

5. După articolul 2 se introduce un nou articol, articolul 2¹, cu următorul cuprins:

"Art. 2¹

Toate beneficiile de asistență socială, definite de art. 7 din Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, stabilite conform legii, constituie venit în sensul prezentei ordonanțe și vor fi luate în calcul la analiza acordării finanțărilor."

Art. II

(1) Solicităților de acordare a unei finanțări garantate în cadrul programului "Prima casă", aflate în curs de analiză la data intrării în vigoare a prezentei legi, li se aplică dispozițiile legale în vigoare la data depunerii lor.

(2) Prevederile art. 1² din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 368/2009, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în cazul tuturor creditelor garantate acordate în cadrul Programului.

Art. III

(1) În cuprinsul tuturor actelor normative în vigoare, denumirea programului "Prima casă" se înlocuiește cu denumirea "O familie, o casă".

(2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Guvernul va aproba prin hotărâre modificarea și completarea normelor de implementare a programului "Prima casă", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 717/2009, cu modificările și completările ulterioare.

(3) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi va fi emis ordinul ministrului finanțelor publice pentru aprobarea procedurii de acordare a subvențiilor.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR
ION-MARCEL CIOLACU
p. PREȘEDINTELE SENATULUI,
TITUS CORLĂȚEAN

Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 280 din data de 3 aprilie 2020