

HG nr. 324/2010 - modificarea si completarea HG nr. 717/2009 - aprobarea normelor de implementare a programului "Prima casa"

21 Aprilie 2010

publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 251, din 19 aprilie 2010.

In temeiul art. 108 din Constitutia Romaniei, republicata, al art. VI din Hotararea Guvernului nr. 119/2010 pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr. 717/2009 privind aprobarea normelor de implementare a programului „Prima casa”, Guvernul Romaniei adopta prezenta hotarare.

Articol unic. — 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, se modifica si se completeaza dupa cum urmeaza:

1. La articolul 1, alineatul (1) se modifica si va avea urmatorul cuprins:

„Art. 1. — (1) In scopul facilitarii accesului persoanelor fizice la achizitia sau constructia unei locuinte prin contractarea de credite, se aproba normele de implementare a programului «Prima casa» pentru achizitia sau constructia de locuinte, denumit in continuare programul, prevazute in anexa nr. 1.”

2. La articolul 2, litera b) se modifica si va avea urmatorul cuprins:

„b) locuinte nefinalizate, aflate in diverse faze de constructie, destinate achizitionarii dupa finalizare, inclusiv cele construite prin programele derulate de ANL;”.

3. Articolul 3 se modifica si va avea urmatorul cuprins:

„Art. 3. — Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care achizitioneaza sau construiesc locuinte prevazute la art. 2 si pentru finantatori sunt prevazute in anexa nr. 2.”

4. Titlul anexei nr. 1 se modifica si va avea urmatorul cuprins:

„N O R M E de implementare a programului «Prima casa» pentru achizitia sau constructia de locuinte”

5. La anexa nr. 1, articolul 2 se modifica si va avea urmatorul cuprins:

„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 sau constructia unei locuinte in cadrul programului.”

6. In anexa nr. 1, la articolul 6, litera f) se modifica si va avea urmatorul cuprins:

„f) are valoare determinata, egala cu finantarea garantata;”.

7. La anexa nr. 1, articolele 10 si 10¹ se modifica si vor 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 pe o perioada de 5 ani si a interdictiei de grevare cu alte sarcini pe toata durata garantiei. 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.”

Art. 10¹. — (1) Garantia pentru locuinta prevazuta la art. 2 lit. d) din hotarare este garantata cu ipoteca legala de rang I in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, asupra terenului si locuintei viitoare, care urmeaza sa se construiasca prin program, instituita in baza contractului de garantare, dupa ce, in prealabil, a fost notata autorizatia de construire in cartea funciara a terenului, valabila pana la indeplinirea tuturor obligatiilor beneficiarului fata de finantator, urmand ca ipoteca legala de rang I sa se extinda asupra locuintei finalizate, cu notarea in cartea funciara, in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, a interdictiei de instrainare a terenului si a locuintei pe o perioada de 5 ani si a interdictiei de grevare a acestora cu alte sarcini in afara celei prevazute la alin. (2) pana la indeplinirea tuturor obligatiilor beneficiarului fata de finantator.

(2) In baza contractului de garantare, asupra terenului si locuintei prevazute la alin. (1) se instituie ipoteca legala de rangul II in favoarea finantatorului.”

8. La anexa nr. 1, dupa articolul 10¹ se introduc doua noi articole, articolele 10² si 10³, cu urmatorul cuprins:

„Art. 10². — (1) Garantiile pentru locuintele prevazute la art. 2 lit. e) din hotarare sunt garantate cu ipoteca legala de rang I in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, asupra terenului si constructiei viitoare, instituita in baza contractului de garantare, dupa ce, in prealabil, a fost notata autorizatia de construire in cartea funciara a terenului, valabila pana la indeplinirea tuturor obligatiilor beneficiarului fata de finantator, urmand ca ipoteca legala de rang I sa se extinda asupra locuintelor finalizate, rezultate in urma dezmembrarii constructiei si cotei indivize aferente de teren, cu notarea in cartea funciara in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, a interdictiei de instrainare a locuintelor si a terenului pe o perioada de 5 ani, cu exceptia instrainarii cotelor indivize sau a parcelelor de teren ce revin fiecarei locuinte in parte in urma dezmembrarii catre membrii asociatiei, si a interdictiei de grevare a locuintelor si a terenului cu alte sarcini in afara celei prevazute la alin. (2) pana la indeplinirea tuturor obligatiilor beneficiarului fata de finantator.

(2) In baza contractului de garantare, asupra terenului si locuintei prevazute la alin. (1) se instituie ipoteca legala de rangul II in favoarea finantatorului.

Art. 10³. — In cazuri temeinic justificate, pe baza cererii motivate a finantatorului, cu consultarea FNGCIMM, Ministerul Finantelor Publice poate aproba preluarea finantarii garantate si a locuintei de catre o persoana fizica ce indeplineste criteriile de eligibilitate in cadrul programului.”

9. In anexa nr. 2, la articolul 1, litera a) se modifica si va avea urmatorul cuprins:

„a) fac dovada cu declaratie autentica pe propria raspundere ca indeplinesc conditia prevazuta la art. 1 alin. (2) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 60/2009 privind unele masuri in vederea implementarii programului «Prima casa», aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 368/2009;”.

10. In anexa nr. 2, la articolul 1, litera b) se abroga.

11. La anexa nr. 2, dupa articolul 1 se introduc doua noi articole, articolele 1¹ si 1², cu urmatorul cuprins:

„Art. 1¹. — Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care construiesc o locuinta in regim individual in cadrul programului sunt urmatoarele:

- a) fac dovada cu declaratia autentica pe propria raspundere ca indeplinesc conditia prevazuta la art. 1 alin. (2) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 60/2009, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 368/2009;
- b) au in proprietate terenul pe care se construiește locuinta, inclusiv in cazul celor construite prin ANL, inregistrat in cartea funciara in conditiile legii, liber de orice sarcini, si se obliga sa garanteze cu acesta, precum si cu locuinta construita din finantarea garantata in conditiile programului;
- c) prezinta finantatorului proiectul tehnic si detaliile de executie a locuintei, intocmite conform legii;
- d) detin o autorizatie de construire a locuintei in cadrul programului valabila, eliberata conform legii dupa data de 22 februarie 2010, precum si avizele si acordurile necesare conform legii;
- e) prezinta finantatorului un contract de antrepriza incheiat cu o societate de constructii, in calitate de antreprenor general al imobilului, in baza caruia solicita acordarea finantarii garantate, precum si estimarile costurilor necesare pentru edificarea locuintei, conform devizului estimativ al lucrarilor, anexa la contract. Din contractul de antrepriza/graficul de lucrari anexat la acesta trebuie sa rezulte ca durata realizarii constructiei este de maximum 18 luni de la data efectuarii primei trageri din finantarea garantata;
- f) prevad in contractul de antrepriza obligatia antreprenorului general de a finaliza constructia locuintei in termen de cel mult 18 luni de la data efectuarii primei trageri din finantarea garantata. Contractul poate fi modificat, in sensul prelungirii termenului cu cel mult 12 luni;
- g) prezinta finantatorului certificatul de atestare fiscala eliberat la cererea constructorului, care atesta imprejurarea ca acesta nu inregistreaza restante mai mari de 60 de zile la plata obligatiilor fata de bugetul general consolidat;
- h) prezinta finantatorului polita de asigurare a lucrarilor de constructii-montaj pentru imobilul cu destinatia de locuinta aflat in constructie, incheiata cu o societate de asigurare agreata de finantator, avand ca beneficiar statul roman, reprezentat prin Ministerul Finantelor Publice, pe toata durata de executie a lucrarilor;
- i) prezinta finantatorului dovada constituirii unei garantii de buna executie de 10% din valoarea totala a devizului estimativ de lucrari, sub forma unei scrisori de garantie bancara de buna executie;
- j) prezinta finantatorului contractul valabil incheiat cu un diriginte de santier autorizat. Criteriul este aplicabil in cazurile in care angajarea unui diriginte de santier este obligatorie potrivit legii;
- k) indeplinesc conditiile specifice prevazute in cadrul normelor interne de creditare ale finantatorilor;
- l) dispun de un aport propriu de minimum 5% din valoarea costului de construire a locuintei, care acopera diferenta dintre valoarea din contractul de antrepriza si finantarea garantata;
- m) se obliga sa constituie un depozit colateral pentru garantarea dobanzii, in valoare egala cu 3 rate de dobanda;
- n) se obliga sa nu cesioneze drepturile de construire si sa nu instraineze terenul si locuinta construita prin program in primii 5 ani de la data instituirii ipotecii legale. In cazuri temeinic justificate, Ministerul Finantelor Publice poate aproba preluarea finantarii garantate si a locuintei de catre o persoana fizica ce indeplineste criteriile de eligibilitate in cadrul programului;

- o) se obliga sa noteze autorizatia de construire in cartea funciara a terenului;
- p) se obliga sa asigure locuinta finalizata, construita din finantarea garantata, impotriva tuturor riscurilor si desemneaza statul roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, ca beneficiar al politiei de asigurare a locuintei, pana la indeplinirea tuturor obligatiilor fata de finantator;
- q) se obliga sa acopere din surse proprii eventualele costuri rezultate, suplimentare fata de cele din devizul estimativ;
- r) se obliga sa efectueze pe cheltuiala proprie formalitatile de notare a autorizatiei de construire in cartea funciara;
- s) se obliga sa efectueze pe cheltuiala proprie toate formalitatile necesare inscrierii in cartea funciara a locuintei individuale, dupa finalizarea acesteia, si sa prezinte finantatorului documentele necesare in vederea inscrierii ipotecilor legale in cartea funciara.

Art. 1². — (1) Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii care construiesc o locuinta in regim asociativ in cadrul programului sunt urmatoarele:

- a) fiecare dintre membrii asociatiei este beneficiar al programului si indeplineste toate criteriile prevazute la art. 1¹, cu exceptia indeplinirii criteriului prevazut la lit. b) de catre alti membri ai asociatiei decat proprietarul/propietarii terenului;
- b) toti beneficiarii asociati solicita, in nume propriu, aceluiasi finantator acordarea a cate unei finantari garantate in cadrul programului pentru construirea unui ansamblu de locuinte in care fiecare beneficiar asociat va fi proprietarul unei singure locuinte edificate prin program;
- c) toti beneficiarii asociati sunt semnatarii contractului de antrepriza incheiat cu aceeaasi societate de constructii in vederea construirii unui ansamblu de locuinte, compus din unitati individuale, precum si a anexelor gospodaresti aferente acestora;
- d) cel putin unul dintre membrii asociati are in proprietate terenul pe care urmeaza sa se construiasca ansamblul de locuinte;
- e) incheie un contract civil, autentificat in conditiile legii, de constituire a unei asociatii fara personalitate juridica, formata dintr-un numar de cel putin 7 beneficiari, sau adera la o asemenea asociatie, contract care contine cel putin elementele prevazute la alin. (2).

(2) Contractul civil de constituire a asociatiei fara personalitate juridica va cuprinde urmatoarele:

- a) desemnarea unui reprezentant dintre cei 7 asociati, in scopul indeplinirii formalitatilor prealabile obtinerii autorizatiei de construire pentru ansamblul de locuinte in care fiecare dintre beneficiarii asociati va detine cate o singura locuinta, precum si pentru gestionarea relatiei cu finantatorul;
- b) obligatia tuturor beneficiarilor de a nu cesiona drepturile de construire si de a nu instraina terenul si locuinta construita prin program in primii 5 ani de la data instituirii ipotecii legale. In cazuri temeinic justificate, Ministerul Finantelor Publice poate aproba preluarea finantarii garantate si a locuintei de catre o persoana fizica ce indeplineste criteriile de eligibilitate in cadrul programului;
- c) cota de aport propriu la asociatie al fiecaruia dintre asociati este corespunzatoare cotei de participare la beneficii si pierderi;

d) obligatia titularului/titularilor dreptului de proprietate asupra terenului de a constitui un drept real asupra terenului in favoarea celorlalti beneficiari asociati in vederea obtinerii autorizatiei de construire, valabila pe toata durata de existenta a constructiei;

e) posibilitatea titularului/titularilor dreptului de proprietate asupra terenului ca, dupa finalizarea intregii constructii si intabularea acesteia in cartea funciara, sa vanda celorlalti membri asociati cotele-parti din teren aferente locuintelor ce revin in proprietatea acestora;

f) titularul/titularii dreptului de proprietate asupra terenului pe care se construiesc locuintele in regim asociativ renunta in mod expres la beneficiul de diviziune si la beneficiul de discutune;

g) beneficiarii asociati il imputernicesc pe reprezentantul desemnat sa efectueze formalitatile de notare a autorizatiei de construire in cartea funciara, de intabulare a ansamblului de locuinte finalizat in cartea funciara, de dezmembrare, a ansamblului de locuinte in unitati individuale, de intabulare a locuintelor finalizate in carti funciare individuale si de a prezenta finantatorului documentele necesare in vederea inscrierii ipotecilor legale in cartea funciara.”

12. La anexa nr. 2, partea introductiva a articolului 2 va avea urmatorul cuprins:

„Art. 2. — Criteriile de eligibilitate pentru finantatorii care acorda credite garantate pentru achizitionarea unei locuinte finalizate in cadrul programului sunt urmatoarele:”.

13. In anexa nr. 2, la articolul 2, litera i²) se abroga.

14. La anexa nr. 2, dupa articolul 2 se introduce un nou articol, articolul 2¹, cu urmatorul cuprins:

„Art. 2¹. — Criteriile de eligibilitate pentru finantatorii care acorda credite garantate in cadrul programului pentru construirea unei singure locuinte in regim individual si prin asociatii fara personalitate juridica, constituite din minimum 7 beneficiari, 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 comisioanelor percepute de catre finantator; marja nu include costul evaluarii terenului, locuintei, devizelor estimative si situatiilor de lucrari, precum si costul aferent efectuarii formalitatilor de publicitate, dupa caz;

— nivelul comisionului de gestiune datorat FNGCIMM, calculat la soldul finantarii garantate, care se negociaza semestrial intre Ministerul Finantelor Publice si FNGCIMM si se stabileste prin ordin al ministrului finantelor publice;

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 neutilizare si de rambursare anticipata;

e) asigura o perioada de tragere a finantarii mai mica sau egala cu perioada de gratie, in care beneficiarul finantarii garantate pentru constructia locuintelor prevazute la art. 2 lit. d) si e) din hotarare utilizeaza facilitatea de credit in conformitate cu normele interne ale finantatorului;

f) asigura o perioada de gratie de 18 luni, cuprinsa intre data efectuării primei trageri din finantarea garantata si data efectuării receptiei la terminarea lucrarilor de constructie, in care nu sunt scadente ratele de capital aferente facilitatii de credit si in care beneficiarul finantarii garantate acordate pentru constructia locuintelor prevazute la art. 2 lit. d) si e) din hotarare datoreaza finantatorului exclusiv dobanzile si comisioanele care se incadreaza in conditiile programului. Aceasta perioada se poate prelungi cu cel mult 12 luni prin act aditional la contractul de credit, la cererea intemeiata a beneficiarului, in conformitate cu normele interne ale finantatorului;

g) solicita dovada constituirii aportului beneficiarului, de minimum 5%, care acopera diferenta dintre costul de construire a locuintei rezultat din devizul estimativ anexa la contractul de finantare si finantarea garantata, si urmaresc, conform normelor interne, utilizarea acestui aport inaintea/simultan autorizarii primei trageri din facilitatea de credit;

h) durata maxima a creditului este de 30 de ani;

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

j) verifica incheierea contractului cu antreprenorul general si respectarea termenului de 18 luni de finalizare a constructiei prevazut la art. 1¹ lit. f) din prezenta anexa;

k) verifica certificatul de atestare fiscala eliberat la cererea constructorului, care atesta imprejurarea ca acesta nu inregistreaza restante mai mari de 60 de zile la plata obligatiilor fata de bugetul general consolidat;

l) verifica indeplinirea conditiei privind constituirea garantiei de buna executie de catre antreprenorul general;

m) verifica existenta clauzelor obligatorii in contractul de asociere;

n) verifica incheierea politei de asigurare a lucrarilor de constructii-montaj pentru imobilul cu destinatia de locuinta aflat in constructie impreuna cu anexele gospodaresti, cu o societate de asigurare agreata de finantator si cesionata in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, pe toata durata executarii lucrarilor;

o) verifica existenta titlului de proprietate asupra terenului pe care se construiesc/construiesc locuinta sau locuintele, dupa caz, a unei autorizatii de construire, eliberata conform legii, precum si a tuturor avizelor si acordurilor necesare conform legii si urmaresc utilizarea finantarii in perioada de valabilitate a autorizatiei de construire;

p) verifica incheierea, conform legii, a contractului cu dirigintele de santier autorizat. Criteriul este aplicabil in cazurile in care angajarea unui diriginte de santier este obligatorie potrivit legii;

q) urmaresc utilizarea finantarii pe faze de executie, conform contractului de antrepriza in constructii, proiectului tehnic si detaliilor de executie, anexe la autorizatia de construire eliberata conform legii, si aproba efectuarea tragerilor din facilitatea de credit pe baza cererii de tragere, situatiilor de lucrari prezentate de constructor, confirmate de evaluatorul agreat de finantator, daca este cazul;

r) accepta sa efectueze formalitatile de inscriere/radiere in/din cartea funciara a ipotecii legale de rang I asupra terenului si locuintei viitoare, precum si de notare/radiere a interdictiilor prevazute la art. 10¹ alin. (1) sau art. 10² alin. (1), dupa caz, din anexa nr. 1, in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice. Inscrierea ipotecii legale si notarea interdictiilor se efectueaza in temeiul

contractului de garantare, radierea ipotecii legale si a interdictiilor se face in baza deciziei FNGCIMM, iar radierea interdictiilor de instrainare si grevare cu alte sarcini, in baza deciziei Ministerului Finantelor Publice;

s) urmaresc semnarea procesului-verbal de receptie la terminarea lucrarilor, precum si efectuarea formalitatilor de intabulare a locuintei finalizate/ansamblului de locuinte, de dezmembrare pe unitati individuale a ansamblului de locuinte si de intabulare a fiecarei locuinte in cate o carte funciara individuala;

s) accepta sa efectueze formalitatile de inscriere/radiere in/din cartea funciara a ipotecii legale de rang I, a interdictiei de instrainare pe o perioada de 5 ani si a interdictiei de grevare, in favoarea statului roman, reprezentat de Ministerul Finantelor Publice, asupra locuintei/locuintelor finalizate, construite in cadrul programului;

t) indeplinesc conditiile de prudentialitate prevazute de legislatia bancara, certificate pentru FNGCIMM de catre Banca Nationala a Romaniei;

t) finantatorii sunt obligati sa mentina criteriile prevazute la lit. b)—f) si h)—s) pe intreaga durata de derulare a contractelor de finantare incheiate in conditiile programului.”

PRIM-MINISTRU
EMIL BOC

Contrasemneaza:

Ministrul finantelor publice,
Sebastian Teodor Gheorghe Vladescu

Ministrul economiei, comertului si mediului de afaceri,
Adrieian Videanu

Ministrul dezvoltarii regionale si turismului,
Elena Gabriela Udrea

Bucuresti, 31 martie 2010.
Nr. 324.