

Programul "O familie, o casa"

Art. 1 Se aproba programul "O familie, o casa" denumit in continuare Programul, ca program guvernamental care are ca obiect facilitarea accesului persoanelor fizice la achizitia unei locuinte prin contractarea de credite garantate de stat sau prin obtinerea unei prime pentru achizitie de la stat.

Sectiunea I Contractarea de credite garantate de stat

Locuinte eligibile

Art. 2 (1) Locuintele eligibile pentru finantarea prin Program sunt imobilele cu destinatia de locuinta, cu suprafata utila de minim 50 mp si maxim 100 mp, alcatuite din cel putin doua camere de locuit, cu terenul, caile de acces, anexele gospodaresti, facilitatile, dependintele, dotarile si utilitatile, aferente acestora, care satisfac cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.

(2) Categoriile de locuinte prevazute la alin.(1) se clasifica in:

- a) **locuinte noi** – locuinte care au mai putin de un an de la data finalizarii constructiei, reprezentand data procesului verbal de receptie, cu conditia sa nu fi fost inchiriata sau vanduta unei persoane fizice.
- b) **locuinte utilizate** – locuinte cu o vechime intre unu si cinci ani de la data data finalizarii constructiei, reprezentand data procesului verbal de receptie .

În sensul prezentului Program, locuințele supuse unor lucrări de intervenție în vederea consolidării și/sau reducerii riscului seismic recepționate la terminarea lucrărilor cu cel mult 5 ani înainte de data solicitării creditului garantat în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență sunt asimilate locuințelor din Program.

Beneficiari eligibili

Art. 3 Beneficiarii Programului sunt persoane fizice care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- a) O persoana sau o familie, formata din cel putin doi membri adulti sau din minim un adult si un copil, nu poate detine decat un credit finantat prin Program sau Programul „Prima casa”;
- b) Veniturile nete ale persoanei sau familiei la data solicitarii creditului garantat nu pot depasi valoare de 8.000 lei pe persoana, 10.000 lei pentru o familie cu doi membri sau o familie formata dintr-un adult si un copil, 11.000 lei pentru o familie cu trei membri sau o familie formata dintr-un adult si doi copii, si 12.000 lei pe familie formata din doi adulti si minim doi copii. Sunt luati in considerare si copii aflati in plasament definitiv in cadrul familiilor sau unui asistent maternal;
- c) Varsta beneficiarilor Programului este de maxim 55 ani.

Acordarea Finantarilor

Art. 4 Beneficiarii pot accesa Programul cu respectarea conditiilor prevazute de prezentul act normativ in una din urmatoarele situatii:

- a) La achizitia unei locuinte noi sau a unei locuinte utilizate;
- b) La achizitia unei locuinte cu o suprafata mai mare decat cea detinuta la momentul solicitarii dar nu mai mare de 100 mp utili, cu conditia renuntarii la vechea locuinta pana la data obtinerii finantarii cu garantia statului;
- c) La achizitia unei locuinte cu o suprafata de minim 50 mp utili si maxim 100 mp utili cu o valoarea mai mare de 570.000 lei, cu conditia ca beneficiarul sa achite din resurse proprii diferenta dintre valoarea creditului si suma de 570.000 lei;
- d) Pe durata contractului de credit obtinut in cadrul Programului sa nu detina din locuinte in mediul urban, individual sau impreuna cu familia definita la art. 3 lit. a), peste 50% inclusiv dintr-un contract pentru aceste locuinte. In cazul in care survine o modificare in acest sens dupa intrarea in Program, in termen de 12 luni de la aparitia acestei situatii trebuie sa decida asupra detinerii locuintei din Program sau altei locuinte si sa notifice aceasta decizie Finantatorului si FNGCIMM.

Conditii de finantare

Art. 5. Programul poate fi accesat in urmatoarele conditii financiare:

- a) Durata creditului garantat este de maxim 20 ani;
- a) Costul creditului este de 5,5% pe an, pe toata durata creditului garantat de stat. In costul creditului nu se includ costul evaluării imobilului, costul aferent efectuării formalităților de publicitate și comisionul de gestiune datorat de MFP catre FNGCIMM, după caz. Nu se accepta nici un comision sau alt cost perceput cu exceptia celor prevazute de prezentul act normativ. Pentru creditele acordate pe o perioada care depaseste 10 ani, inclusiv perioada de gratie, bancile pot solicita reevaluarea costului creditului doar in cazul in care Indicele de referinta a creditelor de consum – IRCC- pentru trimestrul in care se atinge maturitatea de 10 ani la care se adauga marja de doua puncte procentuale depaseste valoarea de 6,5 puncte procentuale. In aceste conditii, bancile pot majora costul creditului prin majorarea marjei cu diferenta dintre valoarea IRCC aplicabil creditelor de consum pentru trimestrul in care se atinge maturitatea de 10 ani a creditului la care se adauga doua puncte procentuale si valoarea de 5.5 puncte procentuale. Majorarea marjei nu poate conduce la un cost ce va depasi 7,5 puncte procentuale si este valabila pe toata durata ramasa de rambursat a creditului.
- b) MFP datoreaza FNGCIMM comision de gestiune, care se plateste din bugetul MFP- Actiuni geenrale. Nivelul acestui comisionului datorat FNGCIMM se calculeaza la soldul garanției statului, se negociază anual între Ministerul Finanțelor Publice și FNGCIMM și se stabilește prin ordin al ministrului finanțelor publice;
- c) In cazul locuintelor cu valoare mai mica sau egala cu 570.000 lei, avansul minim este cuprins intre 5% - 10% din valoarea creditului garantat de stat, cu posibilitatea beneficiarului de a opta pentru un avans mai mare 10%, acesta reprezentand diferenta dintre prețul de achiziție a locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată. Pentru locuintele care depasesc valoarea de 570.000 lei avansul minim este cuprins intre 28.500 lei – 57.000 lei cu conditia respectarii prevederilor de la art. 4 lit.c);

- d) Garantia se acorda in nume si contul statului in proportie de 80% din valoarea creditului/finantarii, cu exceptia dobanzilor, comisioanelor si spezelor bancare prevazute in prezentul act normativ;
- e) Locuinta achizitionata prin Program se constituie ca garantie exclusiv in favoarea statului.
- f) Beneficiarii dispun de o perioada de gratie de 60 de zile, cumulat pe parcursul unui an, pentru plata dobanzii si a ratei de capital;
- g) La cererea beneficiarului, finantatorii acorda prin contractul de credit o perioada de gratie la rambursarea capitalului de maxim 3 ani, fara a depasi cumulat perioada de creditare prevazuta la lit. a);
- h) Beneficiarii 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.
- i) In cazul rambursarii anticipate nu se percepe comision de rambursare anticipate.
- j) Contractul de credit nu conține clauze care să permită modificarea unilaterală de către finanțator a acestuia.

Acordarea de subventii:

Art. 6 In cadrul Programului se acorda urmatoarele subventii:

- a) Reducerea cu **2,6 puncte procentul a ratei dobanzii** creditului garantat pe toata durata Programului pentru beneficiarii eligibili care au venituri nete lunare pentru anul 2019 mai mici de 6.000 lei individual, de 7.000 lei pentru o familie formata din doi adulti sau un beneficiar care este asistent maternal pentru un copil, de 8.000 lei pentru o familie cu un copil si de 9.000 lei pentru o familie cu doi sau mai multi copii. Incepand cu anul 2020 veniturile valabile pentru acordarea subventiei se actualizeaza anual cu rata medie a inflatiei pentru anul anterior si se publica pe pagina de internet a CNSP. Mecanismul de subventionare a dobanzii se va realiza prin intermediul declaratiei fiscale lunare a angajatorului beneficiarului si este valabil pe perioada in care beneficiarul se incadreaza in veniturile mentionate anterior.
- b) Reducerea cu **1 punct procentul a ratei dobanzii** creditului garantat pentru beneficiarii eligibili care au un copil sau sunt asistenti maternali pentru un copil, si cu **2 puncte procentuale** pentru cei care au doi sau mai multi copii sau sunt asistenti maternali pentru doi sau mai multi copii, cu varsta de pana la 18 ani sau de pana la 26 de ani daca urmeaza o forma de invatamant de lunga durata, dupa caz.
- c) Reducerea cu **1 punct procentul a ratei dobanzii** creditului garantat pentru beneficiarii eligibili care sunt incadrati sau au in familie persoane incadrate cu un grad de handicap grav.
- d) Reducerea cumulata pentru un contract de credit nu poate depasi 4,6 puncte procentuale.

Autorizare acordare garantii in nume si cont stat

Art. 7. (1) 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 ulterioare, Ministerul Finanțelor Publice este autorizat să mandateze Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii, denumit în continuare FNGCIMM, în vederea emiterii de garanții în numele și în contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul Programului.

(2) Plafonul anual al garanțiilor care pot fi emise potrivit alin. (1), condițiile de acordare a acestora și de eligibilitate a băncilor și a persoanelor fizice beneficiare ale Programului, precum și regulile de gestionare a plafoanelor anuale și garanțiilor se stabilesc prin norme aprobate prin hotărâre a Guvernului.

(3) Între Ministerul Finanțelor Publice și FNGCIMM se încheie o convenție prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților în derularea Programului .

Ipoteca si garantii

Art. 8. Contractele prin care FNGCIMM acordă garanțiile prevăzute la art. 7 constituie titluri executorii și au valoare de înscrisuri autentice.

Art. 9. (1) În baza contractului de garantare, asupra imobilelor achiziționate în cadrul Programului se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, 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 grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției.

(2) Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la momentul formulării cererii de plată a garanției de către finanțator. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la FNGCIMM, în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară privilegiul prevăzut la art. 1737 pct. 2 din Codul civil**), concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.

Facilitati preluare contract si riscuri asigurate

Art. 10. (1) Prin excepție de la art. 9 alin (1) finanțatorul este abilitat să își exprime acordul pentru preluarea finanțării garantate și a locuinței de către o persoană fizică ce îndeplinește criteriile de eligibilitate în cadrul Programului **și/sau alte persoane** stabilite în normele de implementare aprobate prin hotărâre a Guvernului. Predarea contractului de credit către un alt beneficiar se poate realiza doar cu respectarea condițiilor din cadrul Programului Prima casa, în cazul contractelor din Programul Prima Casa.

(2) Prin excepție de la prevederile art. 9 alin (1), Ministerul Finanțelor Publice și finanțatorul, proporțional cu procentul de garantare, își pot exprima acordul cu privire la

novarea obiectului garanției, în cazul în care locuința achiziționată inițial în cadrul Programului este improprie cerințelor de locuit ale unei persoane sau familii datorită unor vicii ascunse ori provocării unor daune asupra locuinței, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natură a o face improprie utilizării potrivit destinației, cu respectarea normelor de implementare ce vor fi aprobate prin hotărâre a Guvernului și cu condiția ca valoarea noii locuințe dobândite de către beneficiar, astfel cum a fost evaluată în condițiile legii, să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.

(3) În cazul rezoluțiunii în condițiile legii a contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor achiziționate, ca efect al garanției contra viciilor ascunse ale bunului vândut, beneficiarul poate achiziționa o a doua locuință în cadrul Programului, cu condiția stingerii creditului contractat inițial în cadrul Programului.

(4) În cazul provocării unor daune asupra locuinței, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natură a o face improprie utilizării potrivit destinației, beneficiarul va putea achiziționa o a doua locuință în cadrul Programului, cu condiția stingerii creditului contractat inițial în cadrul Programului. Prin locuință improprie utilizării în sensul Programului se înțelege locuința afectată de daune constatate și evaluate la o valoare de cel puțin 50% din valoarea creditului acordat inițial.

(5) În situația prevăzută la alin. (4), dacă beneficiarul solicită continuarea contractului de credit, cu novarea obiectului garanției, potrivit alin. (2), Ministerul Finanțelor Publice în calitate de cesionar/beneficiar ai drepturilor de despăgubire provenite din polița de asigurare a locuinței devenite improprie utilizării, își pot exprima acordul cu privire la cesionarea sumelor provenite din plata drepturilor de despăgubire de către asigurator, în vederea achiziționării unei noi locuințe în cadrul Programului. Valoarea noii locuințe dobândite de către beneficiar, astfel cum a fost evaluată în condițiile legii, trebuie să fie cel puțin egală cu valoarea creditului contractat, la care se adaugă valoarea avansului.

(6) În baza contractului de garantare novat, se radiază ipoteca în favoarea statului, precum și interdicția grevare cu sarcini instituite conform art. 9 alin. (1) asupra locuinței achiziționate inițial în cadrul Programului, iar asupra locuința dobândite ulterior, prin efectul novației prevăzute la alin. (2), se instituie în favoarea statului român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, un drept de ipotecă legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită asupra locuinței care face obiectul garanției, potrivit legii, cu interdicția de grevare cu sarcini a acesteia pe toată durata garanției. Condiția referitoare la rangul dreptului de ipotecă trebuie să fie îndeplinită până la momentul formulării cererii de plată a garanției de către finanțator. În cazul primirii de către finanțator a comunicării respingerii cererii de plată a garanției de la FNGCIMMM, în temeiul contractului de garantare, finanțatorul are dreptul să înscrie în cartea funciară ipoteca legală conform dispozițiilor Codului civil, concomitent cu radierea din cartea funciară a ipotecii legale instituite în favoarea statului român.

Rambursarea anticipata si refinantare

Art. 11. (1) Contractele de credit garantate de stat se pot rambursa anticipat, parțial sau integral, fara costuri pentru beneficiarul eligibil.

(2) Contractele de credit garantate de stat in cadrul Programului se pot refinantare prin alte instrumente de finantare, cu exceptia celor prevazute de programele guvenamentale, daca prin acestea nu se prevede altfel.

Recuperarea creantelor din garantii executate

Art. 12. (1) Creanțele rezultate din garanțiile acordate și plătite instituțiilor de credit în cadrul Programului sunt asimilate creanțelor bugetare a căror recuperare se efectuează de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, conform procedurii reglementate de Ordonanța Guvernului nr. 92/2003***) privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care se aplică în mod corespunzător.

(2) Dispozițiile art. 242 alin. (3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, nu sunt aplicabile în cazul executării silită pentru stingerea creanțelor datorate bugetului de stat rezultate din executarea garanțiilor emise în numele și în contul statului în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul Programului.

(3) Valorificarea bunului care face obiectul contractului de garanție, în cadrul procedurii de executare silită prevăzute la alin. (1), se efectuează de către organele competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

(4) Sumele încasate potrivit prevederilor alin. (3), (6) și (7) sunt venituri ale bugetului de stat.

(5) Prin excepție de la prevederile art. 258 alin. (1) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, din sumele încasate potrivit alin. (4) se deduc cheltuielilor de orice fel, făcute de către organele competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală cu urmărirea și conservarea bunurilor al căror preț se distribuie.

(6) Dacă creanța statului nu a fost acoperită integral în cazul în care bunul nu a putut fi valorificat potrivit legii, atunci, în scopul realizării integrale a creanței, organele competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală aplică dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 92/2003***), republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(7) După efectuarea plății valorii de executare a garanției de Ministerul Finanțelor Publice către finanțator, beneficiarii programului pot solicita o singură dată finanțatorilor repunerea în drepturile și obligațiile aferente contractului de credit și de garantare după declararea exigibilității anticipate a finanțării acordate în cadrul Programului, urmând ca procedura și condițiile de repunere să fie stabilite prin normele de implementare aprobate prin hotărâre a Guvernului. În cazul aprobării de către finanțator a acestei solicitări, beneficiarul programului nu datorează obligații fiscale accesorii calculate la valoarea de executare a garanției. De la data aprobării solicitării se întrerupe termenul de prescripție a dreptului de a

cere executarea silită de către organele competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

(8) În cazul nerespectării clauzelor contractului de credit și de garantare, după repunerea în drepturi și obligații a beneficiarului Programului, potrivit alin. (7), acesta datorează obligații fiscale accesorii de la data plății inițiale a valorii de executare a garanției de către Ministerul Finanțelor Publice pentru suma rămasă neachitată din contractul de credit și de garantare.

(9) În cazul aprobării de către finanțator a solicitării prevăzute la alin. (7), în termen de 5 zile de la data aprobării solicitării, finanțatorul restituie către Ministerul Finanțelor Publice sumele reprezentând valoarea de executare a garanției, care reîntregesc cheltuiala efectuată.

(10) Finanțatorul poate solicita FNGCIMM 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.

Secțiunea II Prime de la stat pentru achiziția unei locuințe noi

Locuințe eligibile

Art. 13 (1) Locuințele eligibile pentru finanțarea prin Program sunt imobilele cu destinația de locuință, cu suprafața utilă de minim 50 mp și maxim 100 mp, alcătuite din cel puțin două camere de locuit, cu terenul, caile de acces, anexele gospodărești, facilitățile, dependințele, dotările și utilitățile, aferente acestora, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

(2) Categoriile de locuințe finanțate prin acordarea de primă sunt locuințele prevăzute la art.2 lit.c)

Beneficiari eligibili

Art. 14 Beneficiarii Programului sunt persoane fizice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) O persoană sau o familie, formată din cel puțin doi membri adulți sau din minim un adult și un copil, nu poate deține decât un credit finanțat prin Program sau Programul „Prima casa”;
- b) Veniturile nete ale beneficiarului programului sau familiei la data solicitării creditului garantat nu pot depăși valoare de 10.000 lei pe persoană, 11.000 lei pe o familie cu doi membri sau o familie cu un copil, inclusiv inclusiv pentru o persoană care este asistent maternal pentru un copil, și 12.000 lei pe familie cu mai mult de doi copii;
- c) Varsta beneficiarilor Programului este de maxim 55 ani.

Persoane fizice sau juridice autorizate să participe la program

Art. 15 (1) Persoanele fizice sau juridice autorizate să participe la program sunt persoanele sunt persoanele care au dreptul să comercializeze locuințe noi, denumite în continuare comercianți.

(2) Comerciantii ofera beneficiarilor locuinte noi pentru care asigura finantarea in rate egale pentru o perioada de minim 10 ani si maxim 20 de ani din surse proprii fara perceperea de dobanzi sau alte costuri fata de valoarea de vanzare a locuintei cu plata integrala.

(3) Utilizeaza valoarea subventiei primite de la beneficiar pentru plata creditelor aferente constructiei imobilului in care se afla locuinta vanduta;

Acordarea Finantarilor

Art. 16 Beneficiarii pot accesa Programul cu respectarea conditiilor prevazute de prezentul act normativ in una din urmatoarele situatii:

- a) La achizitia unei locuinte noi;
- b) La achizitia unei locuinte noi cu o suprafata mai mare decat cea detinuta la momentul solicitarii dar nu mai mare de 100 mp utili, cu conditia renuntarii la vechea locuinta pana la data obtinerii finantarii cu garantia statului;
- c) La achizitia unei locuinte noi cu o suprafata de minim 50 mp utili si maxim 100 mp utili cu o valoarea mai mare de 570.000 lei, cu conditia ca beneficiarul sa achite din resurse proprii (fara credit prin program guvernamental) diferenta dintre valoarea creditului si suma de 570.000 lei;
- d) Pe durata contractului de finantare sa nu detina din locuinte in mediul urban, individual sau impreuna cu familia definita la art. 3 lit. a), peste 50% inclusiv dintr-un contract pentru aceste locuinte. In cazul in care survine o modificare in acest sens dupa intrarea in Program, in termen de 12 luni de la aparitia acestei situatii trebuie sa decida asupra detinerii locuintei din Program sau altei locuinte si sa notifice aceasta decizie Finantatorului si FNGCIMM.

Acordarea primei

Art. 17 Programul poate fi accesat in urmatoarele conditii financiare:

- a) Durata creditului garantat este de minim 10 ani si 20 ani;
- b) In cazul locuintelor cu valoare mai mica sau egala cu 570.000 lei, avansul minim este cuprins intre 5% - 10% din valoarea pretului locuintei, cu posibilitatea beneficiarului de a opta pentru un avans mai mare 10%, acesta reprezentand diferenta dintre pretul de achizitie a locuintei rezultat din antecontractul de vanzare-cumparare si finantarea garantata. Pentru locuintele care depasesc valoarea de 570.000 lei avansul minim este de 30.000 lei (cuprins intre 28.500 lei – 57.000 lei cu conditia respectarii prevederilor de la art. 4 lit.c);
- c) Beneficiarii dispun de o perioada de gratie de 60 de zile, cumulat pe parcursul unui an, pentru plata ratei de capital;
- d) Beneficiarii se obligă să asigure locuința achiziționată din finanțarea garantată împotriva tuturor riscurilor, iar drepturile derivând din polița de asigurare vor fi cesionate în favoarea finanțatorului.
- e) In cazul rambursarii anticipate nu se percepe comision de rambursare anticipate.
- f) Contractul pentru plata in rate nu conține clauze care să permită modificarea unilaterală de către finanțator a acestuia.

Facilitati in cadrul programului

Art. 18 Beneficiarii eligibili ai Programului pot beneficia de urmatoarele facilitati:

- a) Predarea catre un alt beneficiar al contractului de credit cu incadrarea in vechile conditii in cazul contractelor din Programul Prima Casa;
- b) Locuintele din cadrul Programului pot fi predate catre alt beneficiar cu respectarea conditiilor Programului;
- c) Pentru contractele de credit garantate de stat in cadrul Programului se poate efectua rambursare anticipata partiala sau integrala, precum si refinantare prin alte instrumente de finantare cu exceptia celor prevazute de programele guvenamentale, daca prin acestea nu se prevede altfel.

Acordarea de subventii:

Art. 19. (1) In cadrul Programului statul acorda o cumparatorilor o prima pe care o utilizeaza pentru plata valorii locuintei reprezentand 700 lei din valoarea uni metru patrat construit pentru locuintele noi cu suprafete intre 50 mp si 100 mp.

(2) In situatia in care cumparatorul nu achita obligatiile catre vanzator sau renunta la locuinta inaintea termenului de expiare a contractului de credit pretul de revanzare a locuintei de catre vanzator va avea in vedere si subventia acordata care revine urmatorului cumparator, calculata ca prorata pentru perioada de rambursare ramasa.