

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Secțiunea 1. Titlul proiectului de act normativ privind unele măsuri în vederea implementării programului "O familie, o casă"

Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ

1.Descrierea situației actuale	<p>Începând cu anul 2009 a fost implementat Programul Prima casă, într-un context în care fluxurile specifice tranzacțiilor pe piața imobiliară erau blocate deoarece persoanele fizice se confruntau cu dificultăți în accesarea unui credit de investiții imobiliare destinat achiziționării/construirii unei locuințe, dificultăți care se datorau în principal lipsei garanțiilor solicitate de instituțiile de credit conform normelor de creditare proprii.</p> <p>Pe acest fond, la care se adaugă și faptul că a fost implementat pentru a răspunde unei nevoi sociale pregnante – problema locativă, programul "Prima casă" a cunoscut până în prezent o dinamică semnificativă, antrenând fluxuri de numerar în economie și stimulând în mod indirect industriile orizontale adiacente sectorului construcțiilor.</p> <p>Plafonul total de garantare alocat pentru anul 2019 este de 2.000 milioane lei.</p> <p>De la lansarea Programului în anul 2009 până la finele lunii marție 2019, au fost acordate 270.641 garanții și promisiuni de garantare, în valoare totală de 24037,14 milioane lei. Potrivit legislației programului Prima casă beneficiarul programului trebuie să dispună de un avans de minim 5% din prețul de achiziție al imobilului</p> <p>Până în prezent au fost executate un număr de 821 de garanții, în valoare de 65,855 milioane lei, din care s-a recuperat de către ANAF suma de 23 milioane lei.</p>
2.Schimbări preconizate	<p>Prezentul Program guvernamental are un caracter social și are ca obiectiv facilitarea accesului persoanelor fizice la achiziția unei locuințe prin contractarea de credite garantate de stat sau prin obținerea de către cumpărător a unei prime de la stat, pentru achiziția de locuințe noi, urmând a avea astfel un efect antrenant în economie prin încurajarea cumpărării de locuințe noi sau utilizate de cel mult 5 de la data finalizării construcției.</p> <p>Referitor la contractarea de credite garantate de stat:</p> <p>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, căile de acces, anexele gospodărești, facilitățile, dependențele, dotările și utilitățile, aferente acestora, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.</p> <p>Beneficiarii Programului sunt persoane fizice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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”;- Veniturile nete ale persoanei sau familiei la data solicitării creditului garantat nu pot depăși valoarea de 8.000 lei pe persoană, 10.000 lei pentru o familie cu doi membri sau o familie formată dintr-un adult și un copil, 11.000 lei pentru o familie cu trei

membri sau o familie formată dintr-un adult și doi copii, și 12.000 lei pe familie formată din doi adulți și minim doi copii. Sunt luati în considerare și copii aflați în plasament definitiv în cadrul familiilor sau unui asistent maternal;

- Vârsta beneficiarilor Programului este de maxim 55 ani.

Beneficiarii pot accesa Programul în una din următoarele situații:

- La achiziția unei locuințe noi sau a unei locuințe utilizate;
- La achiziția unei locuințe cu o suprafață mai mare decât cea detinută la momentul solicitării dar nu mai mare de 100 mp utili, cu condiția renunțării la vechea locuință până la data obținerii finanțării cu garanția statului;
- La achiziția unei locuințe cu o suprafață de minim 50 mp utili și maxim 100 mp utili cu o valoare mai mare de 570.000 lei, cu condiția ca beneficiarul să achite din resurse proprii diferența dintre valoarea creditului și suma de 570.000 lei;
- Pe durata contractului de credit obținut în cadrul Programului să nu dețină din locuințe în mediul urban, individual sau împreună cu familia peste 50% dintr-un contract pentru aceste locuințe. În cazul în care survine o modificare în acest sens după intrarea în Program, în termen de 12 luni de la apariția acestei situații trebuie să decidă asupra deținerii locuinței din Program sau altei locuințe și să notifice aceasta decizie Finanțatorului și FNGCIMM.

Programul poate fi accesat în următoarele condiții financiare:

- Durata creditului garantat este de maxim 20 ani;
- Costul creditului este de 5,5% pe an, pe toată durata creditului garantat de stat. În costul creditului nu se includ costul evaluării imobilului, costul aferent efectuării formalităților de publicitate și comisionul de gestiune datorat de MFP către FNGCIMM, după caz. Nu se acceptă nici un comision sau alt cost perceput cu excepția celor prevăzute de prezentul act normativ. Pentru creditele acordate pe o perioadă care depășește 10 ani, inclusiv perioada de gratie, băncile pot solicita reevaluarea costului creditului doar în cazul în care Indicele de referință a creditelor de consum – IRCC- pentru trimestrul în care se atinge maturitatea de 10 ani la care se adaugă marja de două puncte procentuale depășește valoarea de 6,5 puncte procentuale. În aceste condiții, băncile pot majora costul creditului prin majorarea marjei cu diferența dintre valoarea IRCC aplicabil creditelor de consum pentru trimestrul în care se atinge maturitatea de 10 ani a creditului la care se adaugă două puncte procentuale și valoarea de 5.5 puncte procentuale. Majorarea marjei nu poate conduce la un cost ce va depăși 7,5 puncte procentuale și este valabilă pe toată durata rămasă de rambursat a creditului.
- MFP datorează FNGCIMM comision de gestiune. Nivelul acestui comisionului datorat FNGCIMM se calculează la soldul garanției statului, se negociază anual între Ministerul Finanțelor Publice și FNGCIMM și se stabilește prin ordin al ministrului finanțelor publice;
- În cazul locuințelor cu valoare mai mică sau egală cu 570.000 lei, avansul minim este cuprins între 5% - 10% din valoarea creditului garantat de stat, cu posibilitatea beneficiarului de a opta pentru un avans mai mare de 10%, acesta reprezentând diferența dintre prețul de achiziție a locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată. Pentru locuințele care depășesc valoarea de 570.000 lei avansul minim este cuprins între 28.500 lei – 57.000 lei cu condiția respectării prevederilor de la art. 4 lit.c);

- Garanția se acordă în numele și contul statului în proporție de 80% din valoarea creditului/finanțării, cu excepția dobânzilor, comisiunilor și spezelor bancare prevăzute în prezentul act normativ;

La cererea beneficiarului, finanțatorul acordă prin contractul de credit o perioadă de grație la rambursarea capitalului de maxim 3 ani, fără a depăși cumulativ perioada de creditare de maxim 20 de ani.

În cadrul Programului se acordă următoarele subvenții:

- reducerea cu **2,6 puncte procentual a ratei dobânzii** creditului garantat pe toată 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 formată din doi adulți sau un beneficiar care este asistent maternal pentru un copil, de 8.000 lei pentru o familie cu un copil și de 9.000 lei pentru o familie cu doi sau mai mulți copii. Începând cu anul 2020 veniturile valabile pentru acordarea subvenției se actualizează anual cu rata medie a inflației pentru anul anterior și se publică pe pagina de internet a CNSP. Mecanismul de subvenționare a dobânzii se va realiza prin intermediul declarației fiscale lunare a angajatorului beneficiarului și este valabil pe perioada în care beneficiarul se încadrează în veniturile menționate anterior.
- reducerea cu **1 punct procentual a ratei dobânzii** creditului garantat pentru beneficiarii eligibili care au un copil sau sunt asistenți maternali pentru un copil, și cu **2 puncte procentuale** pentru cei care au doi sau mai mulți copii sau sunt asistenți maternali pentru doi sau mai mulți copii, cu vârsta de până la 18 ani sau de până la 26 de ani dacă urmează o formă de învățământ de lungă durată, după caz.
- reducerea cu **1 punct procentual a ratei dobânzii** creditului garantat pentru beneficiarii eligibili care sunt încadrați într-un grad de handicap sau au în familie persoane încadrate cu un grad de handicap grav.

Reducerea cumulativă pentru un contract de credit nu poate depăși 4,6 puncte procentuale.

Facilități în cadrul programului

Beneficiarii eligibili ai Programului pot beneficia de următoarele facilități:

- Predarea către un alt beneficiar al contractului de credit cu încadrarea în vechile condiții în cazul contractelor din Programul Prima Casa;
- Locuințele din cadrul Programului pot fi predate către alt beneficiar cu respectarea condițiilor Programului;
- Pentru contractele de credit garantate de stat în cadrul Programului se poate efectua rambursare anticipată parțială sau integrală, precum și refinanțare prin alte instrumente de finanțare cu excepția celor prevăzute de programele guvernamentale, dacă prin acestea nu se prevede altfel. În cazul rambursării anticipate nu se percepe

Referitor la prime de la stat pentru achiziția unei locuințe noi

În cadrul Programului statul acordă o cumpărătorilor, persoane fizice care achiziționează o locuință de la un dezvoltator, o primă pe care o utilizează pentru plata valorii locuinței reprezentând 700 lei din valoarea unui metru pătrat construit pentru locuințele noi cu suprafețe între 50 mp și 100 mp.

În situația în care cumpărătorul nu achită obligațiile către vânzător sau renunță la locuința înainte termenului de expirare a contractului de credit prețul de revanzare al locuinței de către vânzător va avea în vedere și subvenția acordată care revine următorului cumparator, calculată ca pro rata pentru perioada de rambursare rămasă

Locuințele eligibile pentru finanțarea prin Program sunt imobilele cu destinația de locuință, cu suprafață utilă de minim 50 mp și maxim 100 mp, alcatuite din cel puțin două camere de locuit, cu terenul, căile de acces, anexele gospodărești, facilitățile, dependențele, dotările și utilitățile, aferente acestora, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Beneficiarii Programului sunt persoane fizice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- 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”;
- 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 pentru o persoană care este asistent maternal pentru un copil, și 12.000 lei pe familie cu mai mult de doi copii;
- Vârsta beneficiarilor Programului este de maxim 55 ani.

Persoanele fizice sau juridice autorizate să participe la program sunt persoanele care au dreptul să comercializeze locuințe noi.

Comercianții oferă beneficiarilor locuințe noi pentru care asigură finanțarea în rate egale pentru o perioadă de minim 10 ani și maxim 20 de ani din surse proprii fără perceperea de dobânzi sau alte costuri față de valoarea de vânzare a locuinței cu plata integrală.

Utilizează valoarea subvenției primite de la beneficiar pentru plata creditelor aferente construcției imobilului în care se află locuința vândută.

Beneficiarii pot accesa Programul cu respectarea condițiilor prevăzute de prezentul act normativ în una din următoarele situații:

- la achiziția unei locuințe noi;
- la achiziția unei locuințe noi cu o suprafață mai mare decât cea deținută la momentul solicitării dar nu mai mare de 100 mp utili, cu condiția renunțării la vechea locuință până la data obținerii finanțării cu garanția statului;
- la achiziția unei locuințe noi cu o suprafață de minim 50 mp utili și maxim 100 mp utili cu o valoare mai mare de 570.000 lei, cu condiția ca beneficiarul să achite din resurse proprii (fără credit prin program guvernamental) diferența dintre valoarea creditului și suma de 570.000 lei;

Pe durata contractului de finanțare să nu dețină din locuințe în mediul urban, individual sau împreună cu familia peste 50% dintr-un contract pentru aceste locuințe. În cazul în care survine o modificare în acest sens după intrarea în Program, în termen de 12 luni de la apariția acestei situații trebuie să decidă asupra deținerii locuinței din Program sau altei locuințe și să notifice aceasta Finanțatorului și FNGCIMM.

Programul poate fi accesat în următoarele condiții financiare:

- durata creditului garantat este de minim 10 ani și 20 ani;
- în cazul locuințelor cu valoare mai mică sau egală cu 570.000 lei, avansul minim este cuprins între 5% - 10% din valoarea prețului locuinței, cu posibilitatea

	<p>beneficiarului de a opta pentru un avans mai mare 10%, acesta reprezentând diferența dintre prețul de achiziție a locuinței rezultat din antecontractul de vânzare-cumpărare și finanțarea garantată. Pentru locuințele care depășesc valoarea de 570.000 lei avansul minim este de 30.000 lei (cuprins între 28.500 lei – 57.000 lei cu condiția respectării prevederilor de la art. 4 lit.c);</p> <p>Beneficiarii dispun de o perioadă de grație de 60 de zile, cumulată pe parcursul unui an, pentru plata ratei de capital.</p> <p>Beneficiarii eligibili ai Programului pot beneficia de următoarele facilități:</p> <ul style="list-style-type: none"> - predarea către un alt beneficiar al contractului de credit cu încadrarea în vechile condiții în cazul contractelor din Programul Prima Casa; - locuințele din cadrul Programului pot fi predate către alt beneficiar cu respectarea condițiilor Programului; <p>Pentru contractele de credit garantate de stat în cadrul Programului se poate efectua rambursare anticipată parțială sau integrală, precum și refinanțare prin alte instrumente de finanțare cu excepția celor prevăzute de programele guvernamentale, dacă prin acestea nu se prevede altfel. În cazul rambursării anticipate nu se percepe comision de rambursare anticipată.</p>
3. Alte informații	Nu este cazul
Sectiunea a 3-a Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ	Măsurile propuse sunt de natură să stimuleze piața imobiliară în cadrul programului, cu efecte benefice asupra creșterii calității spațiului de locuit și în realizarea politicilor de locuire în general, precum și de stimulare în mod direct persoanele fizice și juridice care au ca obiect de activitate construcția de imobile civile și a celor din industriile orizontale legate de acest sector
1. Impactul macroeconomic	Proiectul de act normativ creează condiții pentru dezvoltarea pieței imobiliare.
1.1 Impact asupra mediului concurențial și domeniul ajutoarelor de stat	Se propune reglementarea unor măsuri care vor stimula mediul concurențial sub aspectul acordării în condiții mai favorabile a creditelor destinate achiziționării locuințelor care îndeplinesc cerințele pentru a fi considerate noi și/sau utilizate de cel mult 5 ani de la data finalizării.
2. Impactul asupra mediului de afaceri	Reglementarea va conduce la dinamizarea procesului de acordare a garanțiilor și primelor de la stat în cadrul Programului pentru achiziția de locuințe ceea ce va avea consecințe pozitive atât asupra lichidizării pieței imobiliare și dezvoltării pieței construcțiilor și a sectoarelor adiacente acestora, cât și asupra activității de creditare pe segmentul retail, fiind de natură să conducă la creșterea numărului de clienți ai instituțiilor de credit care își orientează cererea către segmentul locuințelor noi și/sau consolidate. Prin aprobarea măsurilor propuse prin prezentul act normativ se preconizează creșterea ponderii garanțiilor acordate pentru achiziția locuințelor noi/ utilizate de cel mult 5 ani de la data finalizării.
2.1 Impactul asupra sarcinilor administrative	Nu este cazul
2.2 Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii	Nu este cazul

3. Impactul social
 Proiectul de act normativ contribuie la sprijinirea de către stat a accesului persoanelor fizice la credite destinate achiziționării unei locuințe noi și/sau utilizate, în condiții avantajoase.
 Proiectul de act normativ este corelat cu dispozițiile Convenției europene a drepturilor omului și ale protocoalelor adiționale la aceasta, ratificate de România, precum și cu jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului.
 Proiectul de act normativ este bazat pe o evaluare preliminară a impactului noilor reglementări asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

4. Impactul asupra mediului
 Nu se referă la acest subiect.

5. Alte informații

Secțiunea a 4-a. Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

Indicatori	Anul	Următorii				Media pe 5 ani
	Curent	4 ani				
1	2019	2020	2021	2022	2023	7
1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) impozit pe profit (ii) impozit pe venit b) bugetele locale: i) impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) contribuții de asigurări	1. Proiectul de act normativ nu presupune o creștere/diminuare a veniturilor bugetare.					
2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii (iii) subvenții (iv) transferuri b) bugete locale: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii	2. Proiectul de act normativ presupune o creștere a cheltuielilor bugetare, reprezentand:					
	824.000	867.200	905.200	939.200	968.000	900.800
	744.000	787.200	825.200	859.200	888.000	820.800
	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
	Platile din bugetul de stat reprezinta: - comision de gestiune datorat catre FNGCIMM de aproximativ 80 mil. lei/an; - subventie de dobândă pentru creditele garantate datorată cumparatorilor in medie de 100 mil.lei anual pentru cei 5 ani; - prima la cumpararea de locuinte noi de 720 mil. anual.					

	Garanțiile acordate în cadrul plafonului alocat majorează datoria publică guvernamentală.
3. Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale	Suma reprezentând valoarea de executare a garanțiilor care nu au fost recuperate în exercițiul financiar aferent anului în care a fost plătită reprezintă cheltuială a bugetului de stat. Nu este cazul
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare	Nu este cazul.
5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare	Nu este cazul.
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare	Nu este cazul.
7. Alte informații	Nu este cazul
Secțiunea a 5-a. Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare	
1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ; b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții	a) Nu este cazul; b) În vederea aplicării prevederilor prezentei Ordonanțe de urgență se va emite o Hotărâre de Guvern pentru stabilirea normelor de aplicare
1^1 Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația în domeniul achizițiilor publice	Nu este cazul
2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare	Nu este cazul
3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare	Nu este cazul
4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene	Nu este cazul
5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente	Nu este cazul
6. Alte informații	Nu este cazul
Secțiunea a 6-a. Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ	
1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	Nu este cazul.

2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect .
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Este necesar avizul Consiliului Legislativ asupra proiectului de act normativ. Nu este cazul. Nu este cazul. Nu este cazul. Nu este cazul
6. Alte informații	Nu au fost identificate.
Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ	
1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ	Au fost respectate prevederile Regulamentului privind procedurile, la nivelul Guvernului, pentru elaborarea, avizarea și prezentarea proiectelor de documente de politici publice, a proiectelor de acte normative, precum și a altor documente, în vederea adoptării/aprobării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 561/2009. Proiectul a fost postat pe site-ul MFP in data de.....
2. Informarea societății civile cu privire la eventualele impacturi asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Alte informații	Nu este cazul
Secțiunea a 8-a Măsuri de implementare	
1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale - înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Alte informații	-