

NORME din 17 iunie 2009

de implementare a programului "Prima casă"

EMITENT • **GUVERNUL**

Publicat în **MONITORUL OFICIAL nr. 418 din 18 iunie 2009**

Data intrării în vigoare 18-06-2009

Capitolul I Dispoziții generale

Articolul 1

Prezentele norme au fost elaborate în conformitate cu prevederile [Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 60/2009](#) privind unele măsuri în vederea implementării programului "Prima casă", denumit în continuare programul.

Articolul 2

Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A - IFN, denumit în continuare FNGC IMM, garantează, în numele și în contul statului, creditele acordate persoanelor fizice pentru achiziția unei locuințe în cadrul programului.

Articolul 3

- (1) Sursa de plată a garanțiilor emise în numele și în contul statului este bugetul de stat.
- (2) Pentru anul 2009, plafonul garanțiilor care pot fi emise potrivit [art. 1 alin. \(3\) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009](#) este de 1 miliard euro.
- (3) Plafonul prevăzut la alin. (2) include și valoarea promisiunilor de garantare emise de FNGC IMM, în numele și în contul statului, potrivit cap. VI.

Articolul 4

Convenția prevăzută la [art. 1 alin. \(6\) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 60/2009](#), denumită convenția privind implementarea programului, va cuprinde, fără a se limita la acestea, clauze privind:

- a) mecanismul de punere în aplicare a condițiilor programului;
- b) evidența portofoliului de garanții;
- c) raportarea periodică a portofoliului de garanții;
- d) condițiile de plată a garanțiilor;
- e) termenul și modalitatea de transfer al contravalorii garanțiilor pentru care finanțatorul a solicitat plata;
- f) răspunderea contractuală;
- g) cauze de încetare a convenției;
- h) modalitatea de soluționare a eventualelor litigii.

Capitolul II Definiții

Articolul 5

În sensul prezentelor norme, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) condițiile programului - criteriile de eligibilitate pentru beneficiari și finanțatori, descrierea, acordarea, monitorizarea și plata garanției;
- b) garanție - angajament asumat de FNGC IMM, în numele și în contul statului, materializat într-un contract de garantare, care acoperă pierderea suportată de finanțator, ca urmare a producerii riscului de credit;
- c) beneficiar - persoana fizică care îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute de prezentele norme, precum și normele de creditare ale finanțatorului, care solicită și primește finanțare din partea acestuia, garantată de FNGC IMM, în numele și în contul statului, în cadrul programului;
- d) finanțator - bancă, inclusiv unitățile teritoriale ale acesteia (sucursale, agenții etc.), care îndeplinește criteriile de eligibilitate și acordă o finanțare unui beneficiar în cadrul programului;
- e) finanțare garantată - credit de maximum 60.000 euro sau echivalentul în lei, acordat în cadrul programului, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit;
- f) riscul de credit - neplata, parțială sau integrală, de către beneficiar a finanțării garantate (principalului);
- g) convenție privind implementarea programului - document-cadru, încheiat între Ministerul Finanțelor Publice și FNGC IMM, care cuprinde, în principal, termenii și condițiile mandatului acordat FNGC IMM și clauze privind drepturile și obligațiile acestora privind acordarea, monitorizarea, raportarea și executarea garanțiilor;
- h) convenție de garantare - document contractual cadru, încheiat între finanțator și FNGC IMM, care cuprinde, în principal, clauze privind drepturile și obligațiile părților, acordarea, monitorizarea și executarea garanțiilor;

- i)** contract de garantare - document contractual încheiat între FNGCIMM, finanțator și beneficiar, în care se prevăd condițiile specifice de acordare și plată a unei garanții;
- j)** soldul finanțării garantate - soldul finanțării (principalului) exigibil la data cererii de plată a garanției;
- k)** valoarea garanției - valoarea menționată în contractul de garantare, al cărei nivel acoperă soldul finanțării garantate (principalului), exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit;
- l)** valoarea de executare a garanției - suma ce urmează a fi plătită de către Ministerul Finanțelor Publice ca urmare a producerii riscului de credit, egală cu soldul finanțării garantate;
- m)** data încetării răspunderii FNGCIMM în numele și în contul statului - data la care încetează răspunderea FNGCIMM în numele și în contul statului, respectiv:
 1. data rambursării integrale de către beneficiar a finanțării garantate, la termen sau anticipată; sau
 2. data la care Ministerul Finanțelor Publice plătește valoarea de executare a garanției;
- n)** perioada de valabilitate a garanției - perioada de la data intrării în vigoare a garanției și până la data încetării răspunderii FNGCIMM în numele și în contul statului;
- o)** promisiune unilaterală de creditare - document prin care finanțatorul își exprimă disponibilitatea de a acorda o finanțare unui beneficiar care, la data acordării acesteia, trebuie să se încadreze în criteriile de eligibilitate ale programului. Documentul are valabilitate pe perioada de construcție a locuinței, dar nu mai mult de 18 luni;
- p)** promisiune de garantare - document emis de FNGCIMM către finanțator, prin care FNGCIMM își exprimă intenția de a garanta finanțarea care va fi acordată beneficiarilor de către finanțator. Documentul are valabilitate pe perioada de construcție a locuinței, dar nu mai mult de 18 luni.

Capitolul III

Descrierea garanției

Articolul 6

Garanția emisă de FNGCIMM, în numele și în contul statului, are următoarele caracteristici principale:

- a)** este irevocabilă - furnizorul protecției nu își poate rezerva prin contract dreptul de a revoca unilateral garanția sau de a crește costul efectiv al garanției, cu excepția cazului în care cumpărătorul protecției nu plătește la scadență costul protecției;
- b)** este necondiționată - contractul prin care este furnizată protecția nu conține nicio clauză asupra căreia cumpărătorul protecției nu deține controlul, clauză care să poată scuti garantul de obligația de a plăti în termen de maximum 90 de zile calendaristice, în cazul în care obligatul principal nu achită la termen plata scadentă/plățile scadente;
- c)** este expresă - protecția furnizată de garanție este legată în mod clar de expuneri ce pot fi identificate cu exactitate sau de un portofoliu de expuneri clar delimitat, astfel încât gradul de acoperire a protecției este clar definit și nu poate fi pus la îndoială;
- d)** este directă;
- e)** este plătită la prima cerere scrisă a finanțatorului;
- f)** are valoare determinată, inițial egală cu valoarea rezultată din raportul de evaluare a locuinței mai puțin avansul, fără a depăși 60.000 euro sau echivalentul în lei; raportul de evaluare va fi întocmit de un evaluator autorizat, agreat de finanțator;
- g)** valoarea se reduce cu ratele de capital (principal) rambursate de către beneficiar;
- h)** acoperă numai principalul, exclusiv dobânzile și comisioanele bancare și alte sume datorate de beneficiar în baza contractului de credit.

Articolul 7

Răspunderea FNGCIMM, în numele și în contul statului, începe la data semnării de către părți a contractului de garantare.

Articolul 8

Garanția se acordă în euro sau în monedă națională și se plătește în monedă națională, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României și valabil la data plății.

Articolul 9

Acordarea garanției se realizează pe baza aprobărilor FNGCIMM.

Articolul 10

Garanția este garantată cu ipotecă de rang I asupra locuinței achiziționate prin program, în favoarea statului român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, valabilă pe toată durata finanțării, 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.

Capitolul IV

Acordarea și monitorizarea garanției

Articolul 11

(1) În vederea obținerii unei garanții, finanțatorul va transmite FNGCMM solicitarea de garantare, după aprobarea finanțării de către structurile sale competente, sub condiția suspensivă de acordare a garanției. Solicitarea se formulează în temeiul convenției de garantare.

(2) FNGCMM analizează, potrivit reglementărilor proprii și prezentelor norme, solicitarea de garantare și, în cazul în care constată că aceasta îndeplinește condițiile de acordare, comunică finanțatorului decizia sa și încheie contractul de garantare.

(3) Contractul de garantare va cuprinde, fără a se limita la acestea, următoarele:

- a)** identitatea părților;
- b)** obiectul și durata contractului;
- c)** valoarea maximă a garanției acordate în euro și exprimată în moneda națională sau acordate în monedă națională;
- d)** valoarea, modalitatea de calcul și termenele de plată ale comisionului de gestiune datorat de finanțator;
- e)** conținutul și termenele de raportare a situației finanțării garantate;
- f)** condițiile și termenul de plată a garanției;
- g)** celelalte drepturi și obligații ale părților;
- h)** cazurile de neîndeplinire a obligațiilor;
- i)** modalitatea de soluționare a eventualelor litigii.

(4) FNGCMM are dreptul să solicite finanțatorului informații suplimentare atunci când elementele cuprinse în solicitarea de garantare și în documentația furnizată nu sunt suficiente pentru efectuarea analizei.

Articolul 12

FNGCMM monitorizează garanțiile aprobate. Monitorizarea reprezintă ansamblul de acțiuni întreprinse în perioada cuprinsă între acordarea garanției și încetarea valabilității acesteia, acțiuni constând, în principal, în:

- a)** urmărirea și verificarea îndeplinirii de către finanțator a tuturor obligațiilor asumate prin contractul de garantare, la termenele și în condițiile prevăzute de acesta;
- b)** urmărirea periodică a stadiului derulării creditului, pe baza situațiilor furnizate de către finanțator, conform prevederilor contractului de garantare.

Articolul 13

Contractul de garantare poate fi modificat prin act adițional, pe parcursul derulării, numai în cazul în care modificările nu se referă la condițiile programului.

Capitolul V

Plata garanției

Articolul 14

(1) Finanțatorul este îndreptățit la executarea garanției numai dacă a transmis la FNGCMM cererea de plată în cadrul perioadei de valabilitate a garanției.

(2) Cererea de plată va fi însoțită de documentele justificative prevăzute în contractul de garantare.

Articolul 15

FNGCMM verifică încadrarea cererii de plată în termenii și condițiile convenției de garantare și ale contractului de garantare.

Articolul 16

Plata garanției se va face în condițiile și în termenii prevăzuți în convenția privind implementarea programului, convenția de garantare și contractul de garantare, în termen de maximum 15 zile calendaristice de la data primirii de către FNGCMM a cererii de plată, fără însă a se depăși 90 de zile calendaristice restante la plată de către beneficiar.

Articolul 17

(1) Sumele garantate de FNGCMM se plătesc finanțatorului de către Ministerul Finanțelor Publice din bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Finanțelor Publice - Acțiuni generale, și se recuperează, prin executare silită, de către organele competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală de la beneficiarii finanțării garantate, persoane fizice, conform reglementărilor legale în materie de colectare a creanțelor fiscale.

(2) După efectuarea plății de la alin. (1), Ministerul Finanțelor Publice informează FNGCMM, care întocmește un înscris prin care se individualizează creanța bugetară rezultată prin plată, exprimată în moneda națională, și data scadenței acesteia. Înscrisul, împreună cu dovada comunicării acestuia către debitorul beneficiar al finanțării

garantate, contractul de garantare, precum și documentele care au stat la baza acordării garanției, se înaintează organelor competente ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală în a căror rază teritorială are domiciliul fiscal debitorul persoană fizică, în vederea efectuării procedurii de executare silită.

(3) În termen de 15 zile calendaristice de la data plății garanției către finanțator, FNGCMM comunică înscrisul prevăzut la alin. (2) și debitorului beneficiar al finanțării garantate.

(4) Comunicarea prevăzută la alin. (2) și (3) se face prin poștă, cu scrisoare recomandată cu dovada de primire, sau prin alte mijloace ce asigură transmiterea actelor și confirmarea primirii acestora.

(5) Procedurile privind transmiterea documentației și formularistica utilizată se stabilesc prin convenția privind implementarea programului.

Articolul 18

(1) În temeiul titlului executoriu, organele fiscale vor proceda la emiterea și comunicarea somației de plată pentru sumele individualizate în înscrisul prevăzut la art. 17 alin. (2), executarea silită urmând să se realizeze potrivit prevederilor [Ordonanței Guvernului nr. 92/2003](#) privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) În cazul în care popririle înființate de organul de executare generează consecințe sociale deosebite, organul fiscal poate dispune, la cererea debitorului și ținând seama de motivele invocate de acesta, fie suspendarea temporară totală, fie suspendarea temporară parțială a executării silite prin poprire, conform prevederilor Codului de procedură fiscală.

Articolul 19

(1) Pentru aplicarea [art. 60 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003](#), republicată, cu modificările și completările ulterioare, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, precum și autoritățile administrației publice locale vor asigura transmiterea la organele fiscale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală a informațiilor actualizate existente în cărțile funciare și, respectiv, în baza de date privind bunurile imobile și bunurile mobile sau vor asigura obținerea acestor informații online.

(2) Modalitatea și condițiile de transmitere a informațiilor prevăzute la alin. (1) se vor stabili prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și al ministrului administrației și internelor, în termen de 15 de zile calendaristice de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a prezentelor norme.

Capitolul VI Promisiunea de garantare

Articolul 20

În situația achiziției unei locuințe care urmează a fi construită sau a unei construcții la roșu, beneficiarul va depune la finanțator o cerere de finanțare, însoțită de antecontractul de vânzare-cumpărare a locuinței sau de contractul de construcție, încheiat cu o societate de construcții. Finanțatorul, în urma constatării încadrării solicitantului în criteriile de eligibilitate referitoare la respectarea condițiilor specifice prevăzute în normele sale interne, emite o promisiune unilaterală de creditare, sub condiția obținerii unei promisiuni de garantare.

Articolul 21

La solicitarea finanțatorului, în baza convenției de garantare, FNGCMM emite promisiunea de garantare.

Articolul 22

Înainte de expirarea termenului de valabilitate a promisiunii unilaterale de creditare, beneficiarul prezintă finanțatorului documentele din care rezultă finalizarea locuinței. Dacă la această dată finanțatorul constată îndeplinirea integrală de către beneficiar a criteriilor programului, aprobă finanțarea sub condiția obținerii garanției FNGCMM.

Articolul 23

Pentru obținerea garanției FNGCMM se procedează conform cap. IV.

Capitolul VII Dispoziții finale

Articolul 24

În aplicarea prezentelor norme, convenția privind implementarea programului, precum și convenția de garantare se aprobă prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și ministrului întreprinderilor mici și mijlocii, comerțului și mediului de afaceri, în termen de 15 zile calendaristice de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a prezentelor norme.

Articolul 25

(1) În termen de 7 zile calendaristice de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a prezentelor norme, finanțatorii vor transmite FNGCMM 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) din anexa nr. 2, precum și valoarea estimată a finanțărilor care urmează să fie garantate și a promisiunilor de garantare care vor fi solicitate în anul 2009 în cadrul programului.

(2) În cazul în care valoarea totală a finanțărilor comunicată de finanțatori depășește plafonul prevăzut la art. 3 alin. (2) și (3), FNGCİMM este autorizat, cu acordul prealabil al Ministerului Finanțelor Publice, să efectueze alocări pro rata în cadrul acestuia.

(3) FNGCİMM este autorizat să evalueze, la intervale regulate de 3 luni, modul de utilizare de către finanțatori a plafonului alocat și să efectueze realocări între finanțatori în funcție de gradul de utilizare al plafoanelor alocate.