

Textul proiect lege	Propuneri de modificare/completare	Argumentele AURSF
<p>Art.1 (1)in limita unui plafon de garantare in valoare de 1 miliard de lei, denumit in continuare Programul,</p>	<p>Art.1 (1) In limita unui plafon de garantare de 3 miliarde de lei, denumit in continuare Programul...</p>	<p>Ne dorim ca un numar cat mai mare de debitori sa poata beneficia de prevederile acestui act normativ.</p> <p>Consideram ca plafonul propus (1 mld. lei) nu este suficient decat pentru un numar relativ redus de debitori. Avand in vedere acest aspect, sustinem majorarea plafonului de garantare la cel putin 3 mld. lei.</p> <p><u>In situatia in care exista restrictii bugetare care nu permit alocarea unui plafon mai mare de 1 mld. lei, solicitam reluarea periodica a acestui program, pe masura ce sunt identificate resurse bugetare in acest scop.</u></p>
<p>Art 1 (2)fata de valutele in care au fost contractate credite imobiliare destinate achizitionarii/constructiei de locuinte in vederea asigurarii cerintelor de locuit proprii.</p>	<p>Art 1 (2)fata de valutele in care au fost contractate credite imobiliare/ipotecare sau credite de nevoi personale cu ipoteca destinate achizitionarii /constructiei /modernizarii de locuinte in vederea asigurarii cerintelor de locuit proprii.</p>	<p>Sunt debitori care au optat pentru credite ipotecare sau pentru credite de nevoi personale cu ipoteca destinate achizitionarii /constructiei /modernizarii locuintelor.</p> <p>Consideram ca si aceste categorii de debitori ar trebui sa beneficieze de prevederile actului normativ.</p>
<p>Art. 2 (a) <i>beneficiarul Programului</i>: persoana fizica care are calitatea de imprumutat in raport cu institutia de credit in cadrulunui contract de credit imobiliar...</p>	<p>Art. 2 (a) <i>beneficiarul Programului</i>: persoana fizica care are calitatea de imprumutat in raport cu institutia de credit in cadrulunui contract de credit imobiliar/ipotecar sau de nevoi personale cu ipoteca...</p>	<p>Idem cu precizarea de la Art. 1 (2)</p>

<p>Art. 2 (b) <i>credit imobiliar</i>: credit contractat de beneficiar exclusiv pentru achizitionarea/construirea unei locuinte destinate satisfacerii cerintelor proprii de locuit...si a carui valoare rezultata in urma conversiei si aplicarii discountului de 15% este de maximum 300.000 lei.</p>	<p>Art. 2 (b) <i>credit imobiliar/ipotecar sau de nevoi personale cu garantie ipotecara</i>: credit contractat de beneficiar exclusiv pentru achizitionarea /construirea / modernizarea unei locuinte destinate satisfacerii cerintelor proprii de locuit...</p>	<p>Propunem majorarea discountului de la 15% la minim 25%, avand in vedere ca una dintre banci a acordat consumatorilor un discount de 22,5% din soldul creditului, alta banca ofera imprumutatilor un discount de 15% in timp, daca acestia isi achita ratele fara intarziere, iar alta pregateste de asemenea aplicarea unui discount, fara a beneficia de garantia statului.</p> <p>Mai mult decat atat, avand in vedere evolutia pietei imobiliare in contextul crizei economice, nu poate fi decat un avantaj pentru stat faptul ca prin aplicarea unui discount de minim 25% soldul creditului se va apropia de valoarea de evaluare actuala a imobilului, fiind astfel posibila indestularea creditorului prin valorificarea imobilului la un procent mult mai ridicat.</p> <p>In conditiile in care aceasta garantie va exista, este normal sa fie incurajat un procent de discount cat mai mare, atat in avantajul debitorilor, cat si pentru a asigura conditiile pentru o rata cat mai redusa a neperformantei acestor credite, pentru a limita efortul financiar al statului.</p> <p>In plus, oricum costul creditului ar creste pentru imprumutat, cel putin datorita celor doua comisioane noi introduse – comisionul de risc si comisionul de administrare, astfel incat se impune ca discountul sa fie cat mai semnificativ, pentru ca reducerea ratei lunare sa ii confere debitorului</p>
---	---	---

		<p>posibilitatea platii acesteia.</p> <p>Mai mult, orice venit disponibil care ar ramane debitorilor s-ar putea orienta catre consum, ceea ce ar insemna un beneficiu indirect pentru stat, in urma incasarii taxelor si impozitelor aferente.</p> <p>De asemenea, solicitam eliminarea plafonului propus, din considerente legate de realitatea imobiliara de la momentul acordarii creditelor, avand in vedere ca preturile locuintelor inainte de criza erau foarte ridicate - un apartament vechi de 3 camere in Bucuresti ajunsese sa se vanda si cu 150.000-160.000 EUR.</p> <p>Prin mentinerea plafonului propus, s-ar lua in considerare realitatea imobiliara ajustata semnificativ din acest moment (2015) si multi potentiali beneficiari vor fi exclusi.</p>
<p>Art.2 (c) <i>conversie</i> – schimbarea monedei....cu aplicarea discountului de 15% din valoarea solduluicreditului convertit in moneda nationala.</p>	<p>Art.2 (c) <i>conversie</i> – schimbarea monedei....cu aplicarea discountului de 25% din valoarea soldului creditului convertit in moneda nationala.</p>	<p>Propunem un discount minim de 25%, vezi argumentele mai sus.</p>
<p>Art.2 (e) <i>costul total al finantarilor garantate</i> in cadrul Programului este compus din rata dobanzii ROBOR la 6 luni plus o marja al carei nivel nu va depasi marja aplicata conform contractului de credit inainte de efectuarea conversiei. Marja va include nivelul total al comisioanelor percepute de catre institutia de credit si cheltuielile obligatorii legate de finantare, in toate etapele finantarii.</p>	<p>Art.2 (e) <i>costul total al finantarilor garantate</i> in cadrul Programului este compus din rata dobanzii ROBOR la 3 sau 6 luni plus o marja al carei nivel nu va depasi nivelul marjei aplicabile unui produs similar oferit de banca, la data de 1 iulie 2015. In cazul in care, la acea data, in portofoliul bancii existau mai multe produse similare, produsul oferit va fi cel care presupune costurile cele mai</p>	<p>In cadrul negocierilor am sesizat ca multe dintre creditele in CHF au marje de costuri (dobanda si comisioane) extrem de ridicate – 7, 8 si chiar 10%. In aceste conditii, exista riscul ca beneficiarii programului sa fie discriminati fata de ofertele pe care bancile le pun la dispozitia clientilor la acest moment.</p> <p>In plus, trebuie tinut cont si de faptul ca potentialii beneficiari ai programului au platit pana acum</p>

	<p>reduse pentru client. Marja va include nivelul total al comisioanelor percepute de institutia de credit si cheltuielile obligatorii legate de finantare, in toate etapele finantarii si nu va putea depasi marja aplicata conform contractului de credit inainte de efectuarea conversiei.</p>	<p>sume importante, preponderent dobanzi si comisioane.</p> <p>Astfel, propunem ca proiectul de lege sa mentioneze efectuarea conversiei conform celei mai avantajoase oferte pentru consumatori la produsele similare oferite de banca respectiva clientilor sai la data de 1 iulie 2015 (pentru a evita lansarea unor noi produse, cu costuri mai mari pentru consumatori).</p> <p>Astfel, creditele imobiliare/ipotecare vor beneficia de cea mai buna oferta de credite imobiliare/ipotecare, creditele de nevoi personale cu ipoteca vor beneficia de cea mai buna oferta pentru acest tip de credite, iar bancile care ofera un produs ipotecar cu garantia statului (Prima Casa) vor oferi acest tip de produs, avand in vedere ca este un credit care va beneficia, de asemenea, de garantia statului.</p>
<p>Art. 2 (f) <i>discount</i>: reducerea cu 15% a valorii soldului creditului, ...</p>	<p>Art. 2 (f) <i>discount</i>: reducerea cu 25% a valorii soldului creditului, ...</p>	<p>Discountul minim trebuie sa fie de 25%, motivatia o regasiti mai sus.</p>
<p>Art.2 (o) comision de risc: suma datorata de beneficiarul Programului, destinata acoperirii riscului de Garantie (p) comision de administrare: suma datorata de beneficiarul Programului care acopera costurile de evaluare, acordare si administrare a garantiilor acordate de F.N.G.C.I.M.NM.</p>	<p>Art.2 (o) comision de risc: suma datorata de beneficiarul Programului, destinata acoperirii riscului de Garantie, in cuantum de% (p) comision de administrare: suma datorata, o singura data pe intreaga perioada de existenta a Programului, de beneficiarul Programului care acopera costurile de evaluare, acordare si administrare a garantiilor acordate</p>	<p>La stabilirea valorii comisioanelor, trebuie luat in calcul si faptul ca debitorii in franci elvetieni au mai achitat comisioane, deloc nesemnificative si pentru perioada anterioara aderarii la program.</p> <p>Din acest motiv, dar si pentru a evita o impovarare excesiva a consumatorilor cu costuri suplimentare, solicitam un comision de risc mai mic decat cele aplicate in cazul garantarii unor credite nou acordate si un comision de</p>

	de F.N.G.C.I.M.NM., in cuantum de 500 lei.	administrare in suma fixa, platibil o singura data.
Art.3 (1) b) rata lunara a creditului, rezultata in urma conversiei, va fi mai mica decat echivalentul in lei a ratei lunare a creditului inaintea efectuării conversiei...	Art. 3 (1) b) rata lunara a creditului, rezultata in urma conversiei si in urma aplicării tuturor comisioanelor presupuse de noul credit va fi mai mica cu cel puțin 20% decat echivalentul in lei a ratei lunare a creditului inaintea efectuării conversiei...	Trebuie sa existe o garantie pentru imprumutat ca reducerile aferente discountului nu vor fi compensate deloc sau doar intr-o masura marginala de cresterile de comisioane/dobanzi, precum si de trecerea la ROBOR (diferentialul dintre cei doi indici monetari – ROBOR vs LIBOR CHF, la momentul conversiei fiind foarte probabil sa depaseasca 2 p.p), care ar putea afecta rata lunara de plata.
Art. 3 (1) c) la valoarea in lei a creditului convertit, institutia de credit va acorda un discount de 15%, rezultand valoarea finala a creditului in lei.	Art. 3 (1) c) la valoarea in lei a creditului convertit, institutia de credit va acorda un discount de 25% , rezultand valoarea finala a soldului creditului in lei.	Din ratiunile mentionate anterior.
Art. 3 (2) Creditele eligibile in cadrul Programului indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: a) credite imobiliare destinate exclusiv achizitionarii/constructiei unei locuinte in vederea satisfacerii cerintelor proprii de locuit. c) credite a caror valoare rezultata in urma conversiei si aplicării discountului este de maximum 300.000 lei	a) credite imobiliare/ipotecare sau credite de nevoi personale cu ipoteca destinate exclusiv achizitionarii /constructiei / modernizării unei locuinte ... c) -	Motivatia modificarilor se regaseste mai sus.
Art. 3 (3) Beneficiarii sunt eligibili in cadrul Programului daca indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii: a) la data solicitării conversiei, au in derulare un	a) la data solicitării conversiei, au in derulare un	Ratiunile propunerii au fost explicate mai sus.

<p>credit imobiliar acordat intr-o valuta in raport cu care monda nationala...</p> <p>b) la data efectuării consultării Centralei Riscurilor de Credit, denumită în continuare CRC, înregistrează o întârziere la plata ratelor de cel mult 60 de zile;</p> <p>d) venitul net al beneficiarului, luat în calcul de instituția de credit la aprobarea conversiei, nu depășește valoarea de 3.000 lei/lună.</p>	<p>credit imobiliar/ipotecar sau un credit de nevoi personale cu ipoteca acordat intr-o valuta in raport cu care monda nationala...</p> <p>b) –</p> <p>d) -</p>	<p>Propunem eliminarea punctului b), intrucat va limita aplicarea programului tocmai de cei mai afectati debitori, cei care nu isi mai pot achita sub nicio forma ratele si pentru care apelarea la program ar fi poate ultima sansa de a-si achita ratele. Trebuie tinut cont ca proiectul de lege va fi adoptat la aproape 8 luni de la explozia cursului de schimb al CHF.</p> <p>Propunem eliminarea plafonului de la punctul d), pentru a nu crea discriminari între potentialii beneficiari ai Programului.</p> <p>În plus, prin corelare cu gradul de îndatorare menționat la punctul e), este posibil ca un debitor care se încadrează în plafonul de venit, dar care are un grad de îndatorare relativ redus (25-30%) să beneficieze de Program, iar altul care depășește cu 10 lei plafonul de venit, dar care are un grad de îndatorare de 90%, să fie exclus.</p>
<p>Art.3 (5) Concomitent cu radierea ipotecii conventionale înscrise în Cartea Funciara a locuințelor achiziționate / construite cu creditele supuse conversiei în cadrul Programului, în baza contractului de garantare se instituie în favoarea Statului Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, un drept de ipoteca legală de rangul I până la finalizarea procedurii de executare silită a 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.</p>	<p>Art.3 (5) În baza contractului de garantare, asupra imobilelor ce fac obiectul contractelor de credit garantate 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.</p>	<p>Trebuie făcută această distincție, ținând cont de faptul că procentul de garantare este de 50%, și ipoteca trebuie să fie în consecință proporțională cu acest procent.</p>

	<p>Art.3 Dupa alin. (8) se introduce un nou alineat: (9) Banca nu va putea refuza cererea clientului de a adera la acest program prin invocarea altor criterii de eligibilitate, altele decat cele stabilite prin prezenta Lege, indiferent daca acestea sunt prevazute in acte cu caracter normativ sau prevederi interne.</p>	<p>O atare precizare se impune in contextul in care unele credite au suferit modificari (restructurari, etc), exista o varietate de tipologii de clienti, iar scopul acestui program este acela de a adresa fiecare client supus riscului valutar in mod nediscriminatoriu.</p> <p>In acest fel, se va elimina riscul adaugarii de catre Banca a unor conditii/cerinte suplimentare in propriile reglementari interne, de natura a impiedica accesul anumitor categorii de clienti la acest program.</p>
<p>EXPUNERE DE MOTIVE</p> <p>Prevederile Programului nu acopera situatiile in care portofoliile de credite acordate in valuta, garantate cu ipoteca, au fost externalizate/vandute de catre institutiile financiare catre alte entitati, din afara tarii (...)</p>	<p>Prevederile Programului acopera si situatiile in care portofoliile de credite acordate in valuta, garantate cu ipoteca, au fost externalizate/vandute de catre institutiile financiare catre alte entitati, din afara tarii (...)</p>	<p>Este necesara identificarea unei modalitati de aplicare a prevederilor Programului si pentru debitorii ale caror credite au fost externalizate, in special atunci cand externalizarea s-a facut catre entitati care sunt parte ale aceluiasi grup financiar. In caz contrar, acesti debitori ar fi grav discriminati.</p> <p>Cel mai important argument in sustinerea extinderii acestui program si catre aceste portofolii de credite, este acela ca din punct de vedere juridic, nu exista niciun impediment in realizarea creantei statului prin urmarirea silita a bunului afectat de ipoteca legala (ipoteka care va fi constituita in conformitate cu legea romana asupra unui bun care, independent de existenta cesiunii contractului/creantei se afla situat pe teritoriul Romaniei si al carui regim juridic este guvernat tot de legea romana).</p>