

## Legea băncilor pentru locuințe - aprobată în Parlament

Legea privind sistemul de economisire-credite (Bauspar) a fost aprobată de Parlament în data de 13 iunie, iar băncile din domeniu (BCR Banca pentru Locuințe și Raiffeisen Banca pentru Locuințe - RBL) așteaptă modificarea normelor metodologice de aplicare necesare punerii în practică a noii legi, în mod corespunzător.

Inițiativa legislativă a fost întoarsă la comisie, anul trecut, din plenumul Camerei, iar, la finalul lunii martie, a fost emis avizul Guvernului pe textul de lege.

Sistemul de economisire-credite (Bauspar) din țara noastră se află în cel de-al treilea an de blocaj, după ce Curtea de Conturi a impus respectarea anumitor decizii restrictive, în urma unui control efectuat în 2015.

În prezent, circa 400.000-500.000 de români se află în sistem, niciun client nou neputând adera la acesta, în ultimii doi ani. Cele două bănci din piață nu au făcut decât să dea credite, în această perioadă, în valoare totală mai mare de 100 de milioane de lei.

Băncile pentru locuințe au nevoie de o soluție legislativă care să relanseze sistemul de economisire, spunea, anul trecut, Lucian Anghel, președintele BCR BpL, reiterând că sistemul Bauspar necesită mulți clienți ca să poată funcționa.

Obiectivele proiectului de lege sunt:

✓ clarificarea categoriilor de beneficiari;

✓ modificarea cuantumului primei de la stat în funcție de opțiunea contractării unui credit;

✓ obligativitatea prezentării de documente justificative privind utilizarea în scop locativ a sumelor reprezentând prima de la stat primită;

✓ instituirea sancțiunii restituirii primelor încasate cu nerespectarea prevederilor ordonanței.

Expunerea de motive subliniază: "Pentru a funcționa conform scopului pentru care a fost instituit prin

Lege, sistemul are nevoie de stabilitate. Această cerință trebuie să se manifeste inclusiv la nivelul reglementării legale prin îndeplinirea cerințelor de predictibilitate, precizie și claritate a legii. În acest sens, se impune actualizarea actului normativ care reglementează economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ, pentru a se oferi un plus de certitudine și a înlătura posibilitatea apariției unor interpretări echivoce cu privire la coordonatele esențiale ale sistemului Bauspar, particularități care au fost avute în vedere implicit de către legiuitor în forma actuală a reglementării, dar care se impun a fi clarificate expres prin lege.

În al doilea rând, în reglementarea actuală, prima de stat este stabilită la un nivel de 25% din totalul depunerilor efectuate de client în perioada de economisire, fără a putea depăși limita maximă de 250 euro anual. De asemenea, pentru

clienții care economisesc mai mult de 5 ani, nu este necesară justificarea utilizării primei de stat pentru activități în domeniul locativ pentru a putea beneficia de această subvenție. Având în vedere că sistemul Bauspar a cunoscut o dezvoltare rapidă în România și s-a stabilizat prin crearea unei mase de depunători care poate asigura siguranța și stabilitatea sistemului, se impune modificarea regimului juridic al primei de stat în sensul adaptării la noile realități care permit funcționarea sistemului printr-o susținere la fel de activă din partea statului, dar care să fie îndreptată spre o eficientizare a utilizării subvențiilor.

În scopul clarificării faptului că un client titular al unui contract de economisire-credite nu este obligat să încheie contractul de credit, el având doar dreptul, nu și obligația de a trece în următoarea etapă a creditării, prin prezentul act normativ se va completa definiția contractului de economisire-credite. Caracterul opțional al creditării este de esență sistemului Bauspar și această particularitate este subînțeleasă din ansamblul reglementării actuale, dar se impune intervenția legiuitorului pentru a evita orice interpretări divergente".

Documentul citat menționează că, pentru creșterea gradului de eficiență a utilizării subvențiilor bugetare, regimul juridic al primei de stat va fi modificat astfel:

"- cuantumul primei de stat va fi stabilit diferențiat: pentru clienții care optează să încheie și un con-

(continuare în pagina 12)







*În avizul de la Guvern, este respinsă propunerea de acordare a unei prime de stat diferențiate și se menționează: "Pentru a beneficia de prima de stat, clienții au obligația ca în termen de șase luni de la încasarea sumelor economisite, să prezinte băncii documentele justificative privind utilizarea în scop locativ atât a sumei economisite, cât și a primei de stat. În cazul în care utilizarea sumelor în scop locativ nu este dovedită de clienții băncilor de economisire și creditare în domeniul locativ, în termenul stabilit, prima de stat nu va fi pusă la dispoziție clientului și se va restitui MDRAPFE".*



*urmare din pagina 10*

tract de credit, prima va fi stabilită la un nivel de 25% din totalul depunerilor efectuate în fiecare an calendaristic, în limita a 250 de euro anual; pentru clienții care nu doresc încheierea unui contract de credit, prima va fi stabilită la un nivel de 20% din totalul depunerilor efectuate în fiecare an calendaristic, în limita a 200 de euro anual".

În avizul de la Guvern, este respinsă propunerea de acordare a unei prime de stat diferențiată și se menționează: "Pentru a beneficia de prima de stat, clienții au obligația ca în termen de șase luni de la încasarea sumelor economisite, să prezinte băncii documentele justificative privind utilizarea în scop locativ atât a sumei economisite, cât și a primei de stat. În cazul în care utilizarea sumelor în scop locativ nu este dovedită de clienții băncilor de economisire și creditare în domeniul locativ, în termenul stabilit, prima de stat nu va fi pusă la dispoziție clientului și se va restitui MDRAPFE".

Conform expunerii de motive, printre altele, noua lege va introduce, pentru prima dată, obligația pentru titularii contractelor de economisire-creditare de a justifica faptul că au utilizat prima de stat pentru cheltuieli în domeniul locativ pentru a le fi pusă la dispoziție prima de stat, cu următoarele diferențieri: "(a) pentru depunătorii care economisesc o perioadă mai lungă de 5 ani, pentru a li se elibera efectiv prima de stat aflată în contul de economisire este necesară numai justificarea sumei reprezentând prima de stat; prin excepție, prima de stat poate fi eliberată clienților chiar dacă aceștia nu au economisit o perioadă de 5 ani, dacă sunt îndeplinite condițiile de repartizare ale contractului și se face dovada utilizării în domeniul

locativ, atât a sumelor economisite, cât și a primei de stat".

De asemenea, inițiativa legislativă introduce obligația ca, începând cu prima de stat aferentă anului de economisire 2017, clienții care au încasat prima de stat încălcând dispozițiile prezentei ordonanțe de urgență sau ale reglementărilor emise în aplicarea acesteia, să restituie împreună cu prima de stat necuvenită și dobânda acumulată aferentă sumelor reprezentând prima de stat necuvenită, din care se scade impozitul pe dobândă.

Conflictul dintre Curtea de Conturi și cele două bănci pentru locuințe de la noi a izbucnit după ce Curtea de Conturi a dat publicității un raport încheiat în urma controalelor efectuate la BCR BpL și Raiffeisen Banca pentru Locuințe.

Sesizarea comună a Curții de Conturi indică un prejudiciu de aproape 269 de milioane de lei în cazul BCR BpL și de circa 60 de milioane de lei - prejudiciul produs de RBL. Curtea de Conturi susține, în raportul citat, că băncile pentru locuințe au pus la punct un mecanism prin care au acordat primele oferite de stat în mod ilegal.

Instituția de control apreciază că cele două bănci au solicitat în mod nelegal subvenția reprezentând primă de la stat calculată în procent de 25%, inclusiv asupra comisionului de deschidere, raportul re-

clamând și că băncile pentru locuințe au încheiat contracte de economisire-creditare cu persoane care aveau vârsta mai mică de 18 și, respectiv, mai mare de 65 de ani.

Cele două bănci au contestat la Curtea de Apel București măsurile recomandate de Curtea de Conturi în urma controalelor efectuate, RBL și BCR BpL având câștig de cauză, în primă instanță.

În acest context, statul a virat circa 80% dintre primele aferente anului 2014, ulterior nefiind virată nicio primă de la stat în sistemul Bauspar.

Sistemul Bauspar are o tradiție veche în țări precum Germania sau Cehia, una dintre caracteristicile importante ale acestui sistem, la nivel internațional, fiind acela că, pentru acordarea unui credit, este nevoie de până la nouă depozite, subliniază reprezentanții domeniului.

Lucian Anghel a menționat, anul trecut: "Dimensiunea unui credit este de 8-9 ori mai mare decât cea a unui depozit. Băncile sunt de nișă, iar singura sursă pe care o au pentru acordarea de credite pe perioade foarte lungi sunt depozitele pe cinci ani".

Reglementările noastre din domeniu au fost preluate din legislația europeană și prevăd că "fiecare client, persoană fizică cu cetățenia română și cu domiciliul stabil în România, beneficiază de o primă de stat pentru depunerile anuale

efectuate în baza unui contract de economisire - creditare încheiat cu o bancă de economisire și creditare în domeniul locativ" (Ordonanța de Urgență 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, art. 311). Următorul articol din lege - 312 - alin. 1 și 2, adaugă: "Prima de stat se stabilește la 25% din suma economisită în anul respectiv de către client. Prima de stat nu poate depăși echivalentul în lei a 250 euro, calculat la rata de schimb leu/euro comunicată de Banca Națională a României pentru ultima zi lucrătoare a anului de economisire". Ordonanța mai subliniază, la art. 315, alin. 1: "Pentru a beneficia în mod constant de prima de stat, contractele de economisire-creditare trebuie să aibă o durată de minimum cinci ani, fără a fi necesară justificarea utilizării în scop locativ a sumei economisite, și este obligatoriu ca înainte de expirarea termenului de economisire stabilit să nu se fi efectuat restituiri totale sau parțiale din sumele economisite".

Valoarea medie a creditelor acordate de băncile pentru locuințe se ridică la peste 20.000-30.000 de euro, iar perioada de acordare poate fi și de 30-40 de ani, în funcție de destinația împrumutului (renovare sau achiziție).



*În prezent, circa 400.000-500.000 de români se află în sistem, niciun client nou neputând adera la acesta, în ultimii doi ani. Cele două bănci din piață nu au făcut decât să dea credite, în această perioadă, în valoare totală mai mare de 100 de milioane de lei.*