



AVIZ

referitor la propunerea legislativă privind economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ

Analizând propunerea legislativă privind economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ, transmisă de Secretarul General al Camerei Deputaților cu adresa nr.691 din 28.01.2002,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a din Legea nr.73/1993 și art.48(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Prezenta propunere legislativă are ca obiect de reglementare instituirea cadrului legal privind economisirea și creditarea în sistem colectiv pentru domeniul locativ.

Rațiunea inițierii prezentului proiect are ca premise ameliorarea situației locative a persoanelor fizice cu venituri modeste, finalizarea construcțiilor de locuințe, modernizarea, renovarea și extinderea locuințelor existente.

Din punct de vedere al naturii juridice, prezenta propunere legislativă face parte din categoria legilor ordinare.

2. Întrucât în cap.VII - Stimularea economisirii pentru domeniul locativ - se propune acordarea unei prime anuale, care urmează a fi suportată de Ministerul Finanțelor Publice, din bugetul de stat, devin incidente prevederile art.110 alin.(1) ultima teză, în conformitate cu care este obligatorie solicitarea unei informări din partea Guvernului.

3. Prin raportare la dispozițiile art.39 alin.(2), după titlu este necesară introducerea **formulei introductive** consacrate, astfel:

“Parlamentul României adoptă prezenta lege”.

4. Deoarece Legea bancară nr. 58/1998 a suferit intervenții legislative sub forma modificărilor și completărilor, propunem reformularea trimiterii care se face la acest act normativ în cuprinsul **art.3 lit.a)**, astfel:

“...Legea bancară nr.58/1998, cu modificările și completările ulterioare. . .”

5. Referitor la enumerările de la **lit.d) a art.3** precizăm, pe de o parte, că numerotarea de tipul “(1), (2), (3)” este specifică numai alineatelor ca subdiviziuni ale articolului, iar pe de altă parte, că o enumerare nu poate cuprinde la rândul ei o altă enumerare și nici alineate noi. Dacă ipoteza marcată cu o literă necesită o dezvoltare separată, aceasta se va face printr-un alineat distinct care să urmeze ultimei enumerări, conform art.45 din Legea nr.24/2000. Prin urmare, sugerăm resistemizarea textului în cauză.

Totodată, la pct.(7) de la lit.d), sugerăm înlocuirea termenului “așezarea” prin cuvântul “amplasarea”, acesta fiind mai adecvat contextului dat.

6. Deoarece în terminologia bancară suma minimă avansată/economisită reprezintă **avansul** necesar obținerii unui credit, propunem utilizarea termenului “avans” în locul sintagmei “sumă reprezentând suma minimă de economisire”, din cuprinsul **art.3 lit.e)**.

Pentru asigurarea unei corecte aplicări a legii, considerăm util să se precizeze și nivelul avansului, stabilit în procente.

7. La **art.3 lit.g)** sugerăm a se face precizarea mai detaliată a condițiilor în care creditorul poate acorda finanțarea anticipată, în sensul stabilirii nivelului sumei pentru care se poate aplica această procedură, în vederea asigurării unui tratament nediferențiat al clienților care au constituit depozite în **cuantumuri diferite**.

8. Propunem reformularea părții finale a **art.4 alin.(1)**, astfel:

“ . . . emise de Banca Națională a României în aplicarea **acesteia** nu dispun astfel”.

9. Pentru un plus de rigoare normativă, propunem reformularea **alin.(3) al art.5**, astfel:

“(3). **Cota de participare a persoanelor** fizice nu poate depăși 5% din capitalul social al caselor de economii pentru domeniul locativ”.

10. La **art.8 alin.(2)**, pentru un plus de claritate, sugerăm reformularea normei, astfel:

“(2) **Plafonul maxim de creditare** pentru împrumuturile prevăzute la alin.(1) lit.b) și d) nu poate depăși 75% din valoarea totală aferentă finanțărilor . . .”

11. Textul normei de la **art.8 alin.(3)** este insuficient de clar, deoarece creditele acordate nu pot fi garantate prin **cesionarea unor drepturi decurgând din contractele de economisire și creditare**. Precizăm că potrivit practicii bancare, un credit poate fi garantat prin garanții reale sau personale (ipotecă, gaj cu sau fără deposedare, fidejusiune, cesiune de creanță, solidaritatea debitorilor, scrisoare de garanție bancară, asigurarea riscului de credit etc.). De aceea, sugerăm reanalizarea textului.

În măsura în care prin proiect se urmărește crearea unui sistem de creditare flexibil, în sprijinul persoanelor fizice cu venituri reduse, supunem analizei inițiatorilor ca garantarea creditelor acordate să se facă și cu bunul imobiliar viitor achiziționat, prin utilizarea creditului ipotecar, conform art.3 alin.(2) din Legea nr.190/1999 privind creditul ipotecar în investiții imobiliare, nu doar prin ipotecarea **altui** bun imobil, după cum rezultă din art.8 alin.(3) din proiect.

Totodată, pentru asigurarea conformității cu terminologia bancară, propunem reformularea părții finale a art.8 alin.(3), astfel:

“Dacă nu există suficiente garanții suplimentare, **valoarea creditului acordat** nu poate depăși 4/5 din **valoarea luată în garanție a imobilului ipotecat**”.

12. Drept consecință a propunerilor de la pct.11 ar urma să fie reformulată și norma de la **art.8 alin.(4)**. Dacă inițiatorii vor opta totuși pentru această procedură de garantare, la norma de la art.8 alin.(4) considerăm util a se preciza cine poate avea calitatea de cesionar în cazul creanțelor provenite din contractele de economisire-creditare.

13. La **art.9**, propunem eliminarea cuvântului “(tarifelor)”, superfluu în acest text și care de altfel nu se regăsește în cuprinsul art.10 - 11 în care se dezvoltă Condițiile generale de afaceri și, respectiv, Condițiile generale ale contractelor de economisire - creditare.

14. Norma de la **art.11 lit.a)** este neclară, de aceea propunem reformularea acesteia astfel:

“a) valoarea și scadența ratelor de credit ale debitorului și dobânzile aferente acestora, precum și consecințele în cazul nerespectării de către părți a obligațiilor decurgând din contractul de economisire creditare”.

15. La norma de la **art.11 lit.g)**, semnalăm că un credit bancar poate fi suplimentat printr-o linie de credit, dar nu poate fi redus.

Conform art.1788 Cod civil, se poate proceda la reducerea inscripției ipotecare, corespunzător părții achitate din credit.

16. La **art.16 alin.(1)**, propunem înlocuirea termenului “arătate” prin “prevăzute”.

17. La **art.29**, propunem să se menționeze faptul că prima se acordă de către Ministerul Finanțelor Publice **din bugetul de stat**.

18. Pentru corelare terminologică cu prevederile art.1 lit.a) din Ordonanța Guvernului nr.7/2001 privind impozitul pe venit, propunem introducerea termenului “anual” după cuvântul “venitul” din cuprinsul **art.32**.

19. La **art.34 lit.c)**, sugerăm resistemizarea textului, având în vedere că o enumerare nu poate conține la rândul ei alte enumerări. Observația vizează enumerările de la lit.c) marcate eronat c 1) - c 5).

20. La **art.35 alin.(2)**, propunem reformularea părții finale astfel:

“... pentru autoritățile **publice implicate**”.

21. Întrucât reglementările prevăzute a fi emise la **art.38** nu pot intra în vigoare decât **după intrarea în vigoare a legii**, este necesar ca în text să se precizeze expres acest lucru.

22. Sugerăm introducerea în cuprinsul propunerii legislative a unei norme care să prevadă, pentru debitori, obligația asigurării la o societate de asigurări, a bunurilor achiziționate din credit, precum și cedarea în favoarea băncii creditoare a drepturilor de despăgubire rezultate din producerea cazului asigurat.

PREȘEDINTE

Dragoș ILIESCU



București
Nr. 262/25.02.2002.