



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34

Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)

Nr. 1278/19.02.2025

AVIZ

referitor la propunerea legislativă privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari (b1/16.01.2025)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari (b1/16.01.2025)*.

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 19.02.2025, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.86/17.05.2022, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu **propunerea de modificare** prevăzută în anexă, precum și cu următoarele **observații**:

- la art. 4 din propunerea legislativă se prevede o procedură nouă, și anume notarea în cartea funciară a autorizațiilor de construire valabile pentru respectivul condominiu sau ansamblu rezidențial, inclusiv planul de apartamentare sau lotizare care definește respectivul ansamblu, prevedere care însă vine în contradicție cu prevederile actuale ale Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, care prevede ca apartamentarea poate fi făcută doar după

de notare fiind, de asemenea, reglementat în mod distinct: „Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui”;

- propunerea legislativă nu protejează cumpărătorii de înșelătorii, ci doar propune adoptarea unor măsuri menite să garanteze recuperarea avansului dat și măsuri care se aplică doar dezvoltatorilor imobiliari de bună-credință;
- nu sunt prevăzute sancțiuni pentru neîncheierea asigurării în cazul încasării unor avansuri mai mari de 15%;
- nu sunt specificate care sunt sancțiunile pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în proiect de către administratorii de conturi. Se menționează doar că răspund civil, dar procesul de recuperare a prejudiciului pe cale civilă este unul de durată și care nu conduce întotdeauna la recuperarea prejudiciului;
- nu este clar cine este administratorul contului bancar cu destinație specială, deschis pe numele dezvoltatorului imobiliar: este persoana desemnată de dezvoltatorul imobiliar cu drept de semnătură pe respectivul cont sau este unitatea bancară. În cazul în care ar fi unitatea bancară, aceasta nu are capacitatea să verifice că fiecare plată se realizează cu scopul finalizării construcției.

Președinte,

Sterică FUDULEA

FUDULEA Sternat digital de
FUDULEA STERICA
STERICA Data: 2025.02.20
21:43:31 +02'00'

Propunere de modificare aferentă

propunerii legislative privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari (b1/16.01.2025)

| <i>Nr. crt.</i> | <i>Text inițial</i> | <i>Text propus</i> |
|-----------------|--|---|
| 1. | <p>Art. 3</p> <p>Contractul de asigurare prevăzut la art. 2 trebuie să fie valabil pe o perioadă de minimum 5 ani și să acopere integral suma avansată de cumpărător și daunele-interese prevăzute în cadrul antecontractului. Dacă la sfârșitul perioadei de valabilitate a poliței de asigurare imobilul dintr-un condominiu sau cartier rezidențial, nu este vândut promitentului cumpărător, dezvoltatorul imobiliar poate prelungi valabilitatea asigurării. În caz contrar, promitentul-cumpărător va fi despăgubit de către asigurător pentru întregul avans și daunele-interese prevăzute în contract. Asigurătorul va avea, în această situație, o creanță asupra dezvoltatorului imobiliar.</p> | <p>Art. 3</p> <p>Contractul de asigurare prevăzut la art. 2 trebuie să fie valabil pe o perioadă de minimum 5 ani și să acopere integral suma avansată de cumpărător și daunele-interese prevăzute în cadrul antecontractului. Dacă la sfârșitul perioadei de valabilitate a poliței de asigurare imobilul dintr-un condominiu sau cartier rezidențial, nu este vândut promitentului cumpărător, dezvoltatorul imobiliar poate prelungi valabilitatea asigurării. În caz contrar, promitentul-cumpărător va fi despăgubit de către asigurător pentru întregul avans și daunele-interese prevăzute în contract, precum și dobânda corespunzătoare perioadei respective la nivelul de referință stabilit de BNR. Asigurătorul va avea, în această situație, o creanță asupra dezvoltatorului imobiliar.</p> |