

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 6416
IEȘIRE	
Zila 25	Luna 10 20 24

EXPUNERE DE MOTIVE

Prezenta inițiativă legislativă are ca scop consolidarea protecției cumpărătorilor în tranzacțiile imobiliare, în special în cazul proiectelor de dezvoltare imobiliară ce implică condominiile și cartiere rezidențiale construite de către dezvoltatori imobiliari. Se urmărește reglementarea clară a unor aspecte esențiale din relațiile contractuale dintre dezvoltatorii imobiliari și cumpărători, prin introducerea unor măsuri menite să crească responsabilitatea dezvoltatorilor și să asigure un cadru transparent și sigur pentru ambele părți ale contractelor pentru desfășurarea acestor tranzacții.

În contextul actual al pieței imobiliare din România s-au observat numeroase situații de abuzuri sau practici comerciale neloiale din partea unor dezvoltatori imobiliari, care au condus la pierderi financiare pentru cumpărători sau la imposibilitatea acestora de a intra în posesia proprietății promise și plătite.

Problemele cele mai frecvent întâlnite se referă la solicitarea unor avansuri semnificative, lipsa unor garanții adecvate în caz de nefinalizare a proiectelor, încheierea de antecontracte fără o bază legală solidă și situații în care același imobil este promis spre vânzare mai multor cumpărători.

În vederea combaterii acestor practici și a protejării consumatorilor, acest proiect de lege propune soluții concrete pentru fiecare dintre problemele identificate. Astfel, prin introducerea unor reguli clare și stricte referitoare la antecontractele de vânzare-cumpărare, la modul de utilizare a avansurilor, la asigurarea dezvoltatorilor și la limitarea posibilității de a încheia promisiuni multiple, se va crea un cadru legislativ care să ofere mai multă siguranță și echitate în cadrul acestor tranzacții.

1. Obligația dezvoltatorului imobiliar de a deține o asigurare pentru transferul de proprietate;

O problemă frecvent întâlnită pe piața imobiliară este aceea a nefinalizării proiectelor de către dezvoltatori, fie din lipsă de fonduri, fie din cauza insolvenței acestora. Cumpărătorii care au plătit avansuri considerabile în cadrul antecontractelor se regăsesc în situația de a nu mai putea recupera banii investiți sau de a pierde proprietatea promisă.

Prin obligarea dezvoltatorilor de a deține o poliță de asigurare care să acopere riscurile asociate transferului de proprietate, acest proiect de lege oferă cumpărătorilor o garanție că, în cazul în care proiectul nu este finalizat sau dezvoltatorul devine insolvent, sumele plătite drept avans sunt protejate. Această măsură este esențială pentru a restabili încrederea pe piața imobiliară și pentru a reduce riscul de pierdere financiară pentru cumpărători.

Polița de asigurare va acoperi riscuri precum nefinalizarea lucrărilor, falimentul dezvoltatorului sau alte situații care ar împiedica transferul proprietății către cumpărător la finalul contractului. Astfel, se elimină incertitudinea care planează adesea asupra cumpărătorilor atunci când încheie antecontracte pentru imobile aflate în stadiu de construcție.

2. Interdicția încheierii de antecontracte și promisiuni fără notarea autorizației de construire și a planului de apartamentare

Una dintre problemele întâlnite în practica actuală este încheierea de antecontracte și promisiuni de vânzare-cumpărare pentru imobile aflate în condominii, fără ca autorizația de construire să fie notată în Cartea Funciară sau fără ca planul de apartamentare să fie definitivat. Această practică generează incertitudini pentru cumpărători cu privire la legalitatea și viabilitatea proiectului, precum și riscul ca imobilul să nu fie autorizat.

Prin această reglementare, se impune ca orice antecontract sau promisiune de vânzare-cumpărare pentru imobilele din condominii să fie încheiat doar după ce autorizația de construire este notată în Cartea Funciară și planul de apartamentare este întocmit și înregistrat. Această măsură oferă transparentă și siguranță cumpărătorilor, garantând că imobilul are toate autorizațiile necesare și că apartamentele sunt clar delimitate juridic și fizic.

Prin această cerință se evită situațiile în care cumpărătorii sunt puși în fața unor obstacole juridice sau administrative după semnarea antecontractului, având certitudinea că toate formalitățile legale au fost îndeplinite anterior.

3. Obligativitatea formei autentice și înscrierea în Cartea Funciară a antecontractelor și promisiunilor, ad validitatem

În vederea asigurării unei protecții juridice solide pentru cumpărători, proiectul de lege prevede că toate antecontractele sau promisiunile de vânzare-cumpărare pentru imobilele din condominii trebuie să fie încheiate în formă autentică și înscrise în Cartea Funciară ad validitatem. Această măsură garantează că aceste documente au o forță juridică adecvată și că orice tranzacție este transparentă și oficială.

De asemenea, înscrierea simultană a unei ipoteci legale pentru avansul achitat oferă cumpărătorilor un grad suplimentar de protecție, asigurându-se astfel că aceștia au un drept real de garanție asupra imobilului, corespunzător sumelor plătite în avans.

Această prevedere este crucială pentru a preveni abuzurile și a proteja cumpărătorii de riscul pierderii banilor achitați, în cazul unor eventuale probleme legale sau financiare ale dezvoltatorului.

4. Limitarea avansului la 15% din valoarea contractului în lipsa asigurării

Un alt punct important al proiectului de lege este limitarea avansului care poate fi solicitat de dezvoltatori la 15% din valoarea contractului, în cazurile în care aceștia nu dețin o asigurare pentru transferul de proprietate. Această limitare este necesară pentru a proteja cumpărătorii de riscul de a pierde sume semnificative de bani în cazul în care tranzacția nu este finalizată.

Avansurile mari reprezintă o povară financiară pentru cumpărători și creează un dezechilibru în relația contractuală, deoarece dezvoltatorul beneficiază de aceste fonduri înainte de a furniza bunul promis. Prin limitarea avansului, se asigură că dezvoltatorii sunt motivați să finalizeze proiectele conform angajamentelor luate, iar riscurile financiare pentru cumpărători sunt reduse.

În cazul în care dezvoltatorul este asigurat, acesta poate solicita avansuri mai mari, întrucât există o garanție suplimentară că sumele plătite vor fi protejate. Astfel, se creează un echilibru just între drepturile și obligațiile părților.

5. Depunerea banilor într-un cont cu destinație specială și răspunderea administratorului

Pentru a evita utilizarea necorespunzătoare a sumelor achitate drept avans, proiectul de lege impune obligația dezvoltatorilor de a deschide un cont bancar cu destinație specială, destinat exclusiv acoperirii costurilor de construcție. Acest cont va fi administrat cu responsabilitate, iar administratorul va răspunde personal pentru utilizarea fondurilor în alte scopuri decât cele prevăzute de lege.

Această reglementare asigură că fondurile cumpărătorilor sunt utilizate exclusiv pentru finalizarea proiectului de construcție și elimină riscul ca dezvoltatorul să folosească banii în alte scopuri. De asemenea, responsabilizarea administratorului prin răspundere personală asigură o mai bună gestionare a acestor fonduri și o protecție sporită a intereselor cumpărătorilor.

Prezenta inițiativă legislativă vine în întâmpinarea problemelor reale cu care se confruntă cumpărătorii de pe piața imobiliară, oferind soluții eficiente și echitabile pentru a proteja drepturile acestora. Prin reglementarea mai strictă a antecontractelor și promisiunilor de vânzare-cumpărare, prin introducerea unor cerințe clare de asigurare

pentru dezvoltatori și prin protejarea avansurilor plătite de cumpărători, se urmărește crearea unui mediu sigur și transparent în tranzacțiile imobiliare.

Adoptarea acestui proiect de lege va contribui la reducerea abuzurilor în domeniul imobiliar, la consolidarea încrederii cumpărătorilor și la asigurarea unei piețe mai stabile și mai echitabile pentru toți participanții.

Inițiatori:

Silviu Dehelean, ~~deputat~~ USR

Stelian-Cristian Ion, ~~deputat~~ USR

Victor Ilie, deputat USR

Liviu-Ioan Moșteanu, deputat USR

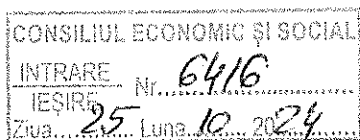
Diana-Anda Buzoianu, deputată USR

Alin-Gabriel Apostol, deputat USR

Mihai Badea, deputat USR

Daniel-Codruț Blaga, deputat USR

DIANA STOICA, deputată USR



ROMANIA

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

Lege

privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Capitolul I. Definiții

Art. 1. - (1) În sensul prezentei legi, prin dezvoltator imobiliar se înțelege persoana juridică care inițiază, coordonează și finanțează activități de construire și dezvoltare a imobilelor într-un condominiu sau cartier rezidențial, în scopul vânzării sau închirierii acestora către terți.

(2) Prin condominiu se înțelege un ansamblu de imobile sau un imobil în care există proprietăți individuale și părți comune indivizibile, precum căi de acces, instalații comune, spații verzi sau alte facilități destinate utilizării comune de către toți proprietarii.

(3) Prin cartier rezidențial se înțelege o zonă destinată locuințelor, formată dintr-un ansamblu de clădiri individuale sau colective, cu infrastructura și dotările necesare, inclusiv drumuri, spații verzi, parcuri și alte facilități pentru rezidenți, dezvoltată într-o manieră unitară de un dezvoltator imobiliar.

(4) Prin imobil ce urmează să fie livrat se înțelege un bun imobil dintr-un condominiu sau cartier rezidențial aflat în faza de dezvoltare sau construcție, pentru care a fost obținută autorizația de construire și care urmează să fie edificat conform proiectului autorizat, până la finalizarea acestuia și înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară.

Capitolul II - Asigurarea obligatorie a dezvoltatorilor imobiliari pentru transferul de proprietate

Art. 2 - Dacă încasează un avans mai mare decât pragul prevăzut la art. 7, dezvoltatorii imobiliari au obligația de a încheia o poliță de asigurare care să acopere riscurile aferente transferului de proprietate pentru toate proiectele imobiliare pe care le desfășoară, inclusiv, dar fără a se limita la, riscuri ce privesc nefinalizarea proiectului, insolabilitatea sau alte circumstanțe care pot împiedica predarea la termenul convenit a proprietății către cumpărător.

Art. 3 - Asigurarea trebuie să fie valabilă pe o perioadă de minim 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.

Capitolul III - Reglementări privind antecontractele și promisiunile de vânzare-cumpărare în cazul condomițiilor

Art. 4 - Antecontractele sau promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare a imobilelor dintr-un condominiu sau cartier rezidențial, în curs de construire sau finalizate, nu pot fi încheiate decât după notarea în Cartea Funciară a autorizațiilor de construire valabile pentru respectivul condominiu sau cartier rezidențial și întocmirea și înregistrarea în Cartea Funciară a planului de apartamentare sau lotizare pentru condominiu sau cartier rezidențial, care stabilește împărțirea imobilului și delimitează proprietățile individuale de părțile comune.

Art. 5 - Orice antecontract sau promisiune de vânzare-cumpărare încheiată cu privire la un imobil dintr-un condominiu sau cartier rezidențial care urmează să fie livrat trebuie să fie încheiată în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute și să fie înscrisă în Cartea Funciară ad validitatem, în același timp cu notarea unei ipoteci legale în favoarea cumpărătorului, pentru suma achitată drept avans de către acesta.

Art. 6 - (1) După încheierea unui antecontract de vânzare-cumpărare sau a unei promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare în formă autentică și înscrierea acestora în Cartea Funciară, este interzisă încheierea oricăror alte promisiuni de vânzare-cumpărare, antecontracte sau contracte cu privire la același imobil dintr-un condominiu sau cartier rezidențial, până la rezilierea sau desființarea valabilă a antecontractului sau promisiunii inițiale.

(2) Orice antecontract sau promisiune de vânzare-cumpărare încheiată ulterior unei înregistrări valabile anterioare pentru același imobil dintr-un condominiu sau cartier rezidențial este nulă de drept.

Capitolul IV - Avansurile și utilizarea fondurilor

Art. 7 - Cu excepția cazurilor în care dezvoltatorul imobiliar are încheiată o asigurare valabilă pentru transferul de proprietate, avansul care poate fi solicitat de către dezvoltator în cadrul unui antecontract sau a unei promisiuni de vânzare-cumpărare nu poate depăși 15% din valoarea totală a imobilului pentru care urmează să se încheie contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 8 - Sumele achitate de către cumpărător ca avans în cadrul antecontractului sau promisiunii de vânzare-cumpărare se vor depune într-un cont bancar cu destinație specială, deschis pe numele dezvoltatorului, care poate fi utilizat exclusiv pentru acoperirea costurilor de construcție aferente proiectului respectiv.

Art. 9 - Utilizarea sumelor achitate de către cumpărător ca avans în cadrul antecontractului sau promisiunii de vânzare-cumpărare în alte scopuri decât cele prevăzute în proiectul de construcție este interzisă.

Art. 10 - Administratorul contului este responsabil de gestionarea fondurilor, având obligația de a efectua plățile doar în vederea acoperirii costurilor de construcție și dezvoltare.

Art. 11 - Administratorul contului răspunde pentru orice utilizare necorespunzătoare a fondurilor și va fi ținut responsabil pentru prejudiciile cauzate cumpărătorilor.

Capitolul V - Dispoziții finale

Art. 12 - Prevederile prezentei legi se aplică oricărei convenții prin care se promite transmiterea în viitor a dreptului de proprietate asupra unui bun imobil dintr-un condominiu sau cartier rezidențial aflat în faza de dezvoltare sau construcție.

Art. 13 - Prezenta lege intră în vigoare la 60 de zile de la publicarea sa în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 14 - În termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, Guvernul va emite norme metodologice de aplicare a acesteia, care vor detalia procedurile specifice pentru încheierea polițelor de asigurare pentru dezvoltatori, deschiderea conturilor bancare cu destinație specială și obligațiile administratorilor acestor conturi.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (1) din Constituția României, republicată.