



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.

Art. 1. Prezenta lege reglementează obligațiile dezvoltatorilor imobiliari și condițiile de desfășurare a activităților de construire, dezvoltare, vânzare și închiriere a imobilelor din condominii și cartiere rezidențiale, în scopul protejării drepturilor și intereselor cumpărătorilor.

Art. 2. - În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) dezvoltator imobiliar - orice persoană fizică sau 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;

b) condominiu - 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;

c) cartier rezidențial - 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;

d) imobil ce urmează să fie livrat - 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.

Art. 2 - Dacă încasează un avans mai mare decât pragul prevăzut la art. 7, dezvoltatorii imobiliari au obligația de a încheia un contract 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, insolvabilitatea sau alte circumstanțe care pot împiedica predarea la termenul convenit a proprietății către cumpărător.

Art. 3 - 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. Asiguratorul va avea, în această situație, o creanță asupra dezvoltatorului imobiliar.

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 promitentului achizitor, 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.

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 imobiliar, care poate fi utilizat exclusiv pentru acoperirea costurilor de construcție de construcție și dezvoltare.

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.

Art. 12 - Prevederile prezentei legi se aplică oricărei convenții prin care se promite transmiterea în viitor a dreptului de proprietate asupra unui bun imobil

viitor 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 data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 14 - În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Guvernul aprobă, prin hotărâre, norme metodologice pentru punerea în aplicare a acesteia, care vor detalia procedurile specifice pentru încheierea contractelor 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.

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 998
IEȘIRE	
Zila 04	Luna 02, 20, 25

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea I

Titlul proiectului de act normativ

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

Secțiunea a II-a

Motivul emiterii actului normativ

1. Descrierea situației actuale

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.

2. Schimbări preconizate

Prezenta inițiativă legislativă are ca scop consolidarea protecției cumpărătorilor în tranzacțiile imobiliare, în special în cazul proiectelor de dezvoltare imobiliară ce implică condominii 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 vederea combaterii acestor practici și a protejării consumatorilor, prezenta propunere legislativă aduce 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 conturează 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 insolvabilității 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 încheia un contract de asigurare care să acopere riscurile asociate transferului de proprietate, acest proiect oferă cumpărătorilor o garanție că, în cazul în care proiectul nu este finalizat sau dezvoltatorul devine insolubil, 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 transparență 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, propunerea legislativă 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 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.

Secțiunea a III-a

Impactul socio-economic al proiectului de act normativ

1. Impactul macroeconomic

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

2. Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

3. Impactul asupra mediului de afaceri

În România, piața imobiliară este marcată de numeroase practici comerciale problematice care afectează încrederea și stabilitatea mediului de afaceri. Dezvoltatorii imobiliari care încalcă normele etice sau legale cauzează prejudicii atât cumpărătorilor, cât și altor actori economici. Lipsa unor garanții clare, utilizarea abuzivă a avansurilor și promisiunile multiple pentru același imobil conduc la litigii frecvente și pierderi financiare semnificative.

Într-un astfel de context, stabilitatea pieței este subminată, iar dezvoltatorii onești sunt afectați de percepțiile negative generate. Consumatorii devin mai reticenți în a investi, ceea ce scade cererea, iar accesul la finanțare este afectat de creșterea riscurilor percepute.

Propunerea legislativă introduce reglementări care să promoveze un cadru transparent și echitabil pentru toți participanții la piața imobiliară. Aceste schimbări vor genera un impact semnificativ asupra mediului de afaceri.

- Creșterea încrederii consumatorilor: Prin măsuri precum obligativitatea asigurărilor pentru transferul de proprietate în cazul perceperii unui avans substanțial și limitarea avansurilor în lipsa acestora, cumpărătorii vor avea mai multă încredere în tranzacții. Acest lucru va stimula cererea și va contribui la creșterea activității economice în sector.

- Reducerea riscurilor pentru dezvoltatori și investitori: Introducerea conturilor cu destinație specială pentru avansuri și responsabilizarea administratorilor vor îmbunătăți gestionarea resurselor financiare. Astfel, se vor diminua cazurile de insolvență și se vor reduce pierderile pentru toți actorii implicați în piața imobiliară.
- Concurență echitabilă: Prin impunerea unor cerințe clare privind autorizarea și înregistrarea în Cartea Funciară a proiectelor, dezvoltatorii de bună credință vor avea un avantaj competitiv, în detrimentul celor care operează în afara cadrului legal.
- Stabilitate și predictibilitate: Reglementările referitoare la forma autentică și înscrierea *ad validitatem* a antecontractelor vor reduce numărul de litigii și vor crește stabilitatea generală a pieței. Mediul de afaceri va deveni mai predictibil, atrăgând investitori noi.

Pe termen lung, acestea vor contribui la consolidarea unui mediu de afaceri mai sănătos.

Pentru a se adapta eficient, companiile din domeniu trebuie să își revizuiască strategiile operaționale, să investească în conformitate legală și să adopte bune practici de guvernare corporativă. Aceste măsuri vor deveni un avantaj competitiv pe o piață din ce în ce mai reglementată.

Adoptarea propunerilor legislative va avea un impact pozitiv asupra mediului de afaceri din sectorul imobiliar, prin creșterea transparenței și stabilității pieței. Pe termen lung, aceste măsuri vor contribui la crearea unei piețe echitabile, stimulând încrederea consumatorilor și atragerea investițiilor. Rezultatul va fi o piață mai matură, capabilă să susțină dezvoltarea economică pe termen lung.

4. Impactul asupra sarcinilor administrative

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

5. Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

6. Impactul social

Propunerile legislative oferă un cadru legal sigur și transparent pentru cumpărătorii de locuințe, eliminând multe dintre riscurile care au afectat până acum acest sector. O mai bună protecție juridică și financiară le va oferi oamenilor încrederea necesară pentru a investi în locuințe, ceea ce are un impact social pozitiv.

Măsurile precum asigurarea obligatorie pentru transferul de proprietate, limitarea avansurilor în lipsa unei asigurări și cerințele stricte privind autorizarea proiectelor reduc semnificativ riscul pierderilor financiare pentru cumpărători. Astfel, beneficiul proiectului constă în creșterea siguranței economice atunci când se achiziționează o locuință, un aspect esențial pentru stabilitatea socială.

Prin impunerea unor reguli clare, inițiativa contribuie la eliminarea inegalităților dintre dezvoltatori și cumpărători. Cumpărătorii vor avea acces la informații detaliate și sigure despre imobilele oferite spre vânzare, reducându-se astfel riscul de a fi induși în eroare. Această transparență sporită promovează încrederea între părțile implicate, consolidând relațiile sociale și diminuând tensiunile sau conflictele asociate tranzacțiilor imobiliare.

Limitarea avansurilor în lipsa unei asigurări la 15% din valoarea contractului este o măsură cu un impact social pozitiv semnificativ, mai ales pentru categoriile sociale cu venituri medii și mici.

În plus, responsabilizarea dezvoltatorilor și gestionarea atentă a fondurilor prin conturi cu destinație specială garantează că resursele sunt utilizate eficient, iar proiectele imobiliare sunt finalizate conform planului.

Incertitudinea cu privire la finalizarea proiectelor imobiliare sau pierderea avansurilor descurajează achiziția de imobile noi și are un efect negativ asupra pieței. Prin introducerea noilor reglementări, cumpărătorii vor beneficia de o mai mare siguranță în tranzacțiile imobiliare.

Prin crearea unui cadru legislativ echitabil și bine implementat, această inițiativă sporește încrederea cetățenilor în instituțiile publice și în autoritățile responsabile de reglementarea pieței imobiliare. Percepția publică privind

eficiența și corectitudinea sistemului juridic și administrativ va avea un efect pozitiv asupra pieței imobiliare.

Noile reglementări propuse vor avea un impact social, îmbunătățind calitatea vieții cumpărătorilor de locuințe și reducând riscurile asociate tranzacțiilor imobiliare. Prin crearea unui mediu transparent, echitabil și sigur, inițiativa va contribui la stabilitatea socială, la dezvoltarea urbană sustenabilă și la consolidarea încrederii cetățenilor în procesul de achiziție a locuințelor. Aceste efecte pozitive vor susține pe termen lung coeziunea socială și bunăstarea comunităților.

7. Impactul asupra mediului

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

Inițiatori:

Liviu-Ionuț Moșteanu, deputat USR

Stelian-Cristian Ion, deputat USR

Diana-Anda Bluzoianu, deputată USR

Daniel-Codruț Blaga, deputat USR

Daniel-
Codrut
Blaga,

Digitally signed
by Daniel-
Codrut Blaga
Date: 2025.01.16
10:47:51 +02'00'

