



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.