

EXPUNERE DE MOTIVE

la Propunerea legislativă privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în promisiunile de vânzare încheiate cu dezvoltatori imobiliari și pentru modificarea și completarea Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale

I. Contextul reglementării

Sectorul imobiliar reprezintă un pilon important al economiei, având un impact direct asupra bunăstării cetățenilor și asupra dezvoltării durabile a comunităților. Totuși, practicile comerciale deficitare, lipsa transparenței și insuficiența garanțiilor oferite cumpărătorilor în cadrul promisiunilor de vânzare au condus frecvent la situații de abuz, prejudicii financiare și litigii judiciare.

Prezenta inițiativă legislativă răspunde necesității de a reglementa mai strict această sferă de activitate, în scopul protejării drepturilor cumpărătorilor și al asigurării unui cadru contractual echitabil și previzibil.

II. Obiectivele propunerii legislative

Principalele obiective ale acestei inițiative legislative sunt:

- a)** asigurarea transparenței și securității juridice în cadrul tranzacțiilor imobiliare;
- b)** consolidarea protecției cumpărătorilor prin introducerea unor garanții contractuale obligatorii;
- c)** prevenirea practicilor abuzive ale dezvoltatorilor imobiliari;
- d)** stabilirea responsabilităților și obligațiilor părților implicate în cadrul promisiunilor de vânzare.

III. Modificările propuse

- a)** condiționarea încheierii promisiunilor de vânzare de notarea în Cartea Funciară a autorizațiilor de construire;
- b)** obligația autentificării și a înscrierii în Cartea Funciară a promisiunii de vânzare;
- c)** instituirea obligativității anexării unui plan de apartamentare pentru identificarea clară a obiectului tranzacției;
- d)** interdicția contractelor multiple având ca obiect același imobil, sub sancțiunea nulității;

- e) crearea unui cont bancar cu destinație specială, utilizabil exclusiv pentru cheltuieli legate de dezvoltarea și construirea proiectului imobiliar;
- f) asigurarea asistenței juridice obligatorii și verificarea de către notarul public, care va menționa aceasta în cuprinsul actului; încălcarea acestei reguli se va sancționa cu nulitatea absolută a actului, numai la cererea beneficiarului promisiunii de vânzare;
- g) introducerea Registrului național notarial de evidență a promisiunilor de vânzare (RNNEPV), cu scopul ca toate promisiunile de vânzare să fie înregistrate în acest registru, garantând, astfel, transparența și evitarea suprapunerilor contractuale.

IV. Impactul preconizat

Adoptarea acestei propuneri legislative va avea multiple beneficii, printre care:

- creșterea protecției cumpărătorilor prin instituirea unor mecanisme eficiente de garantare a investițiilor;
- reducerea numărului de litigii și a situațiilor de abuz în sectorul imobiliar;
- consolidarea încheierii și executării tranzacțiilor într-un mod corect și transparent.

V. Concluzii

Inițiativă legislativă reprezintă o măsură esențială pentru asigurarea unui mediu contractual echitabil și pentru protecția drepturilor cumpărătorilor în tranzacțiile imobiliare. Adoptarea acestei propuneri va contribui la creșterea încrederii în piața imobiliară și la dezvoltarea sustenabilă a acestui sector.