

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 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 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 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, 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-Ionuț 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



