

## **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.

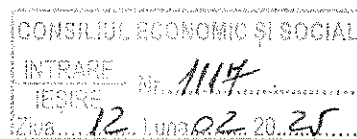
#### **Inițiatori:**

*senator PNL*      *Cistian-Augustin Niculescu-Țăgârlaș*

*senator PNL*      *Cătălin-Daniel Fenechiu*



**PARLAMENTUL ROMÂNIEI**



**SENAT**

**CAMERA DEPUTAȚILOR**

**Lege**

**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**

Parlamentul României adoptă prezenta lege

**Art. I**

Prezenta lege reglementează obligațiile dezvoltatorilor imobiliari și condițiile de desfășurare a activităților de dezvoltare, construire și vânzare a imobilelor din condominii și ansambluri rezidențiale, în scopul protejării drepturilor și intereselor cumpărătorilor, precum și obligațiile notarilor publici de ținere a unui registrul național notarial de evidență a promisiunilor de vânzare.

**Art. 1**

În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) **dezvoltator imobiliar** – așa cum este definit de dispozițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- b) **condominiu** – așa cum este definit de dispozițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- c) **ansamblu rezidențial** – așa cum este definit de dispozițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- d) **imobil dintr-un condominiu sau ansamblu rezidențial care urmează să fie livrat** – un bun imobil dintr-un condominiu sau ansamblu rezidențial aflat în faza de dezvoltare

sau construire, 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**

(1) Promisiunile de vânzare a imobilelor dintr-un condominiu sau ansamblu rezidențial, aflate în proces de construire sau deja finalizate, pot fi încheiate doar după ce autorizațiile de construire valabile pentru respectivul condominiu sau ansamblu rezidențial sunt notate în Cartea Funciară, iar planul de apartamentare sau lotizare, care definește împărțirea imobilului și separarea proprietăților individuale de părțile comune, este întocmit și înregistrat în Cartea Funciară.

(2) Orice promisiune de vânzare a imobilelor dintr-un condominiu sau ansamblu rezidențial trebuie să cuprindă despăgubirile datorate în cazul nerespectării clauzelor.

## **Art. 3**

(1) Orice promisiune de vânzare având ca obiect un imobil dintr-un condominiu sau ansamblu rezidențial care urmează să fie livrat trebuie să fie întocmită în formă autentică, *ad validitatem*, sub sancțiunea nulității absolute, și înscrisă în Cartea Funciară, fiind obligatorie notarea unei ipoteci legale în favoarea promitentului-cumpărător, pentru suma plătită de acesta cu titlu de avans, în situația neexecutării promisiunii de a contracta.

(2) Asistența juridică, prin avocat sau consilier juridic, a beneficiarului promisiunii de vânzare la încheierea convenției este obligatorie și va fi verificată de notarul public, care va menționa aceasta în cuprinsul actului. Încălcarea acestei prevederi se sancționează cu nulitatea absolută a actului, numai la cererea beneficiarului promisiunii de vânzare.

(3) La promisiunea de vânzare încheiată în formă autentică, *ad validitatem*, sub sancțiunea nulității absolute, cu privire la un imobil dintr-un condominiu sau ansamblu rezidențial, care urmează să fie livrat, și înscrisă în Cartea Funciară, trebuie să fie anexat planul de apartamentare prin care se identifică numărul apartamentului și, după caz, garajul sau locul/locurile de parcare aferent/aferente imobilului ce constituie obiectul promisiunii de vânzare.

## **Art. 4**

(1) După încheierea unei promisiuni de vânzare în formă autentică, *ad validitatem*, și înscrierea în Cartea Funciară, este interzisă încheierea altor promisiuni de vânzare sau contracte referitoare la același imobil dintr-un condominiu sau ansamblu rezidențial, până la încetarea sau desființarea în mod valabil a promisiunii de vânzare inițiale, în condițiile legii.

(2) Orice promisiune de vânzare încheiată ulterior unei înscrieri valabile preexistente pentru același imobil dintr-un condominiu sau ansamblu rezidențial este considerată nulă de drept.

#### **Art. 5**

Promisiunea de vânzare, în formă autentică, se înscrie în registrul special (RNNEPV) prevăzut în Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Art. 6**

Dezvoltatorul imobiliar poate încasa, în cadrul unei promisiuni de vânzare, o sumă, cu titlu de avans, în condițiile prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil privitoare la avansul pretins din prețul convenit.

#### **Art. 7**

Sumele achitate de către promitentul-cumpărător, cu titlu de avans, în cadrul promisiunii de vânzare, se vor depune într-un cont bancar cu destinație specială, deschis pe numele dezvoltatorului imobiliar, care pot fi utilizate exclusiv în scopul dezvoltării și construirii respectivului proiect.

#### **Art. 8**

Utilizarea sumelor achitate de către promitentul-cumpărător, cu titlu de avans, în cadrul promisiunii de vânzare, în alte scopuri decât cele prevăzute în proiectul de dezvoltare și construire este interzisă și se pedepsește conform legii.

#### **Art. 9**

Administratorul contului are obligația de a gestiona fondurile și de a efectua plăți exclusiv pentru a acoperi cheltuielile legate de dezvoltarea și construirea respectivului imobil.

#### **Art. 10**

Administratorul contului răspunde civil, contravențional sau penal pentru orice utilizare a fondurilor contrară legii și pentru eventualele prejudicii aduse promitenților-cumpărători.

#### **Art. 11**

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 ansamblu rezidențial aflat în faza de dezvoltare sau construire.

## **Art. 12**

Prezenta lege intră în vigoare la 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

## **Art. 13**

În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Guvernul aprobă, prin hotărâre, normele metodologice pentru punerea în aplicare a acesteia, care vor detalia procedurile specifice pentru încheierea contractului de asigurare pentru dezvoltatori imobiliari, deschiderea conturilor bancare cu destinație specială și obligațiile administratorilor acestor conturi.

**Art. II.** – Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 237 din 19 martie 2018, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

După litera g) a articolului 164 alineatul (1) se introduce o nouă literă, litera h), cu următorul cuprins:

„Articolul 164

(1) La nivelul Uniunii funcționează următoarele registre:

(...)

**h) Registrul național notarial de evidență a promisiunilor de vânzare (RNNEPV), în care se înregistrează toate promisiunile de vânzare a imobilelor dintr-un condominiu sau ansamblu rezidențial, în curs de construire sau finalizate.**

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

**PREȘEDINTELE SENATULUI**  
**Ilie-Gavril BOLOJAN**

**PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR**  
**Ciprian-Constantin ȘERBAN**