



CONSILIUL CONCURENȚEI
REGISTRATURA GENERALĂ

RG / 1588 / 18.02.2025

**CONSILIUL
CONCURENȚEI**
ROMÂNIA



Domnului Secretar General Mario Ovidiu OPREA
SENATUL ROMÂNIEI
PARLAMENTUL ROMÂNIEI
Calea 13 Septembrie 1-3, București, cod poștal 050711

Biroul permanent al Senatului

Bp. 1 / 19.02.2025

Subiect: Adresa dumneavoastră nr. XXXV 589/03.02.2025, înregistrată la Consiliul Concurenței cu nr. RG/1588/06.02.2025 (Cazul nr. 2500227)

Biroul permanent al Senatului

46 / 10.03.2025

Stimate domnule Secretar General,

Ca urmare a adresei dumneavoastră mai sus menționate, prin care solicitați opinia Consiliului Concurenței cu privire la *Propunerea legislativă privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare - cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari (b1/16.01.2025)*, denumită, în continuare, *Propunerea legislativă*, vă comunicăm următoarele:

Din analiza cuprinsului *propunerii legislative*, reiese faptul că aceasta are ca obiect crearea cadrului legislativ pentru 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. Astfel, proiectul legislativ urmărește reglementarea clară a unor aspecte esențiale din relațiile contractuale dintre dezvoltatorii imobiliari și cumpărători.

În contextul actual al pieței imobiliare din România, în unele situații, în urma unor tranzacții încheiate cu dezvoltatorii imobiliari de proiecte rezidențiale, cumpărătorii, fie au înregistrat pierderi financiare, fie au fost în imposibilitatea de a intra în posesia proprietății pentru care dezvoltatorul solicitase plata unui avans semnificativ. Alte probleme întâlnite frecvent au fost lipsa unor garanții adecvate, în caz de nefinalizare a proiectelor, încheierea de antecontracte fără o bază legală solidă și existența pentru același imobil a unei promisiuni de vânzare către mai mulți cumpărători.

Astfel, s-a făcut simțită nevoia unei inițiative legislative care să impună reguli mai stricte în tranzacțiile care au loc între dezvoltatorii imobiliari și cumpărătorii de imobile, în ceea ce privește în special:

- Limitarea nivelului avansului plătit de cumpărător în cadrul unui antecontract încheiat cu dezvoltatorul imobiliar sau în cadrul unei promisiuni de vânzare-cumpărare până la 15% din valoarea totală a imobilului pentru care urmează să se încheie contractul de vânzare-cumpărare. Această măsură este necesară în scopul protejării cumpărătorilor împotriva riscului pierderii unor sume semnificative de bani în cazul în care tranzacția nu este finalizată. De asemenea prin această măsură dezvoltatorii vor fi mai motivați să-și finalizeze proiectele conform angajamentelor luate.

- Obligarea dezvoltatorului imobiliar ca în cazul solicitării unui avans de peste 15%, 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 privind nefinalizarea proiectului, insolvabilitatea sau alte circumstanțe care pot împiedica predarea proprietății către cumpărător la termenul convenit prin antecontract. Acest contract trebuie să fie valabil pe o perioadă de minimum 5 ani și să acopere integral suma avansată de cumpărător și daunele-interese prevăzute în antecontract, cu posibilitatea de prelungire a valabilității asigurării, dacă imobilul nu este vândut promitentului cumpărător în termenul convenit. Asiguratorul are în această situație o creanță asupra dezvoltatorului imobiliar. Prin această măsură cumpărătorul va fi asigurat împotriva riscului de nefinalizare a lucrărilor sau altor situații intervenite, care ar împiedica efectiv transferul proprietății către cumpărător. În plus, dacă dezvoltatorul este asigurat, atunci acesta va putea să solicite avansuri mai mari, întrucât va exista o garanție suplimentară că sumele plătite de cumpărător ca avans vor fi protejate.

- Stabilirea modului de utilizare a avansului și modului de recuperare a avansului în cazul în care imobilul nu este livrat în termenul convenit. Astfel, sumele achitate de cumpărător ca avans vor fi depuse într-un cont cu destinație specială deschis pe numele dezvoltatorului imobiliar, aceste sume putând fi utilizate de dezvoltator exclusiv pentru acoperirea costurilor de construcție și dezvoltare. Administratorul contului este responsabil de gestionarea fondurilor și de efectuarea plăților, putând fi făcut responsabil pentru orice utilizare necorespunzătoare a fondurilor și eventuale prejudicii cauzate cumpărătorilor. Dacă imobilul nu este vândut promitentului cumpărător la sfârșitul perioadei de valabilitate a poliței de asigurare și dezvoltatorul imobiliar nu a prelungit perioada de valabilitate a asigurării, promitentul cumpărător este despăgubit de asigurator pentru întregul avans, inclusiv daunele-interese prevăzute în contract. Prin această măsură se asigură că fondurile cumpărătorilor sunt utilizate exclusiv pentru finalizarea proiectului imobiliar în construcție și elimină riscul ca dezvoltatorul să folosească fondurile în alte scopuri. De asemenea responsabilizarea personală a administratorului asigură o mai bună gestionare a acestor fonduri și protecție sporită a intereselor cumpărătorilor.

- Stabilirea formei în care este încheiat antecontractul sau promisiunea de vânzare-cumpărare dintre dezvoltatorul imobiliar și promitentul cumpărător. Antecontractul sau promisiunea trebuie să fie încheiat/încheiată în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute și înscris/înscrisă în Cartea Funciară *ad validitatem*, în același timp cu notarea unei ipoteci legale în favoarea promitentului cumpărător pentru suma achitată de acesta ca avans. Prin această măsură se intenționează să se ofere cumpărătorilor o garanție că aceste documente au forța 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, asigurând că aceștia au un drept real de garanție asupra imobilului, corespunzător sumelor plătite în avans.

În tranzacțiile imobiliare avansul la vânzarea unei proprietăți este suma de bani plătită de un cumpărător unui vânzător ca parte a prețului de cumpărare înainte de finalizarea tranzacției complete. Acest avans este plătit de obicei în timpul fazei de negociere sau înainte de încheierea contractului final, pentru a demonstra angajamentul cumpărătorilor față de tranzacție și pentru ca aceștia să se asigure de proprietate, în timp ce alte etape ale vânzării, cum ar fi procedurile legale și financiare, sunt finalizate.

Pentru dezvoltatori avansul reprezintă asigurarea unei părți din fondurile necesare construirii imobilului, dar și garanția că la finalizarea lucrărilor vor fi destui cumpărători care să acopere integral costurile dezvoltării, protejându-l pe vânzător de eventualele

pierderi datorate retragerii cumpărătorilor în ultimul moment. Această sumă este percepută ca un procent din prețul total de vânzare și de obicei este nerambursabilă, dacă cumpărătorul se retrage fără un motiv întemeiat (cu excepția cazului în care se specifică altfel în contract). De asemenea, avansul poate face parte din finanțarea unei părți a achiziției, restul fiind plătit atunci când vânzarea este finalizată. Dacă tranzacția eșuează din anumite motive, exclusiv din vina vânzătorului, care sunt în prealabil specificate în contract, avansul poate fi rambursat, uneori cu dobândă sau penalități.

Cu titlu de exemplu, Autoritatea Bancară Europeană (EBA) a lansat de curând o consultare publică cu privire la Proiectele sale de orientări (GL) în temeiul Regulamentului privind cerințele de capital (CRR3) privind expunerile de achiziție, dezvoltare și construcție (ADC) la proprietăți rezidențiale¹. În propunerile de orientări, EBA consideră că contractele de „pre-vânzare” sunt preliminare unui contract de vânzare, în care cumpărătorului i se permite să rezilieze contractul „în loc să continue semnarea contractului de vânzare”, conform secțiunea 1.1 (text explicativ) din proiectul de orientări. În plus, ABE consideră că contractele de „pre-vânzare” trebuie să „precizeze contractul de vânzare și prețul de vânzare”, iar depozitul în numerar „ar trebui să fie suficient de substanțial pentru a servi drept stimulent pentru cumpărare pentru a transforma contractul de pre-vânzare... într-un contract de vânzare...”. Aceste elemente sunt considerate de ABE necesare pentru a asigura adecvarea cerințelor de depozit în numerar specificate în liniile directe cu riscul aferent contractelor. Grupul European de Economii și Retail Banking (ESBG) ca răspuns la consultarea publică lansată de ABE nota că în unele țări, contractele care vizează achiziționarea de proprietăți, fie că acestea sunt dezvoltate în totalitate, fie că sunt în cadrul ADC, sunt considerate obligatorii din punct de vedere juridic, fără un drept general de recurs. Caracterul juridic obligatoriu al contractelor coexistă cu unele drepturi de retragere pentru cumpărători.

Analizând cuprinsul *Propunerii legislative*, s-a constatat că aceasta nu conține prevederi care să intre sub incidența Legii concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Cu toate acestea facem precizarea că, deși legea va conferi valoare obligatorie antecontractelor și promisiunilor de vânzare-cumpărare dintre dezvoltatorii imobiliari și promitenții cumpărători, prin aceasta nu ar trebui să se înțeleagă că vor fi afectate drepturile cumpărătorilor de se retrage din orice tranzacție, înainte de finalizare, dacă aceștia consideră că tranzacția nu mai este de interes, precum și de a primi înapoi cel puțin o parte din suma plătită ca avans.

Asigurându-vă de întreaga noastră colaborare, vă stăm la dispoziție pentru orice alte detalii sau informații suplimentare.

Cu deosebită considerație,

Bogdan M. CHIRIȚOIU

Președinte

Digitally signed by Bogdan M. Chiritoiu
Marius Chiritoiu
Date: 2025.02.18 13:54:10 CET



¹ <https://www.eba.europa.eu/publications-and-media/events/consultation-draft-guidelines-adc-exposures-residential-property-under-crr-3>.