



CONSILIUL CONCURENȚEI
REGISTRATURA GENERALĂ

RG / 1589 / 14.03.2025

Biroul permanent al Senatului

L. 36 / 14.04.2025

CONSILIUL
CONCURENȚEI
ROMÂNIA



Domnului Secretar General Mario Ovidiu OPREA

SENATUL ROMÂNIEI
PARLAMENTUL ROMÂNIEI

Calea 13 Septembrie 1-3, București, cod poștal 050711

Subiect: Adresa dumneavoastră nr. 589/03.02.2025, înregistrată la Consiliul Concurenței cu nr. RG/1589/06.02.2025 (Cazul nr. 2500228)

Stimate domnule Secretar General,

Ca urmare a adresei dumneavoastră mai sus menționate, prin care solicitați opinia Consiliului Concurenței cu privire la *Propunerea legislativă pentru completarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (b8/30.01.2025)*, în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), lit. l) din Legea concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm următoarele:

Din analiza propunerii legislative și a expunerii de motive reiese faptul că aceasta are ca obiect completarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, cu scopul protejării cumpărătorilor, prin stabilirea unui plafon maxim pentru avansurile plătite la semnarea unui promisiuni de vânzare a unui imobil, avans care nu poate depăși 10% din prețul total al imobilului. Prin această măsură, se dorește reducerea expunerii financiare a cumpărătorilor la riscurile asociate construcției imobilului și garantarea unor condiții contractuale mai echitabile. De asemenea, proiectul oferă posibilitatea ca acest plafon să crească până la 40%, dar numai în cazul în care dezvoltatorul are încheiată o poliță de asigurare a investiției emise de o societate de asigurare.

În acest context, precizăm că autoritatea de concurență a avut în analiză propunerea legislativă privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare - cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari, înregistrată la Senatul României sub numărul b1/16.01.2025 (denumită, în continuare, „Propunerea legislativă 1”). Din analiza cuprinsului propunerii legislative a rezultat faptul că aceasta are ca obiect instituirea unui regim specific de protecție a cumpărătorilor de locuințe în construcție, în tranzacțiile imobiliare cu dezvoltatorii imobiliari, în special în cazul proiectelor de dezvoltare imobiliară ce implică condominii și cartiere rezidențiale construite de către dezvoltatori imobiliari, în contextul actual al pieței imobiliare din România.

Astfel, „Propunerea legislativă 1” se remarcă prin următoarele: (i) limitarea nivelului avansului plătit de promitentul 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, și (ii) obligarea dezvoltatorului imobiliar ca în cazul solicitării unui avans mai mare de 15%, de a încheia un contract de asigurare, pe o perioadă de minimum 5 ani, cu posibilitatea de prelungire a valabilității asigurării, dacă imobilul nu este vândut promitentului cumpărător în termenul convenit, 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, insolabilitatea sau alte circumstanțe care pot împiedica predarea proprietății către cumpărător la termenul convenit prin antecontract. Acest contract trebuie să acopere integral suma avansată de cumpărător și eventualele daune-interese. Asiguratorul are în această situație o creanță asupra dezvoltatorului imobiliar. De asemenea, „Propunerea legislativă 1” introduce obligativitatea unei forme autentice de antecontracte sau promisiuni de vânzare-cumpărare încheiate pentru proprietăți rezidențiale. La această solicitare autoritatea de concurență a răspuns prin adresa cu nr. RG/1588/18.02.2025.

Similară „Propunerii legislative 1” este inițiativa legislativă înregistrată la Senatul României sub numărul b8/2025 („Propunerea legislativă 2”), care impune, de asemenea, o limitare a avansului care poate fi solicitat de dezvoltatorul imobiliar în temeiul promisiunilor de vânzare-cumpărare, dar prevede alte praguri maxime, respectiv maxim 10% din prețul total al imobilului și între 10% și 40% din prețul total al proprietății, dacă dezvoltatorul încheie un contract de asigurare pentru eventuale pierderi financiare, cu una dintre societățile de asigurare autorizate. „Propunerea legislativă 2” prevede că suma acoperită prin contractul de asigurare trebuie să acopere integral suma primită ca avans, însă, spre deosebire de „Propunerea legislativă 1”, „Propunerea legislativă 2” nu menționează dacă asigurarea acoperă eventualele daune interese pentru repararea prejudiciului suferit de promitentul cumpărător. Totodată, în „Propunerea legislativă 1”, este reglementat și un administrator al contului responsabil de gestionarea fondurilor și de efectuarea plăților, acesta putând fi făcut responsabil pentru orice utilizare necorespunzătoare a fondurilor și pentru eventuale prejudicii cauzate promitenților cumpărători.

În orice caz, ambele propuneri legislative au ca obiectiv să ofere promitenților cumpărători garanții efective de recuperare a sumelor plătite ca avans, caz în care locuințele nu sunt livrate conform promisiunii de vânzare încheiate în formă autentică cu dezvoltatorul imobiliar. În fiecare dintre cele două propuneri legislative, accentul s-a pus pe destinația atribuită sumelor avansate de cumpărătorii de locuințe în construcție, pentru a se garanta că aceste resurse financiare sunt folosite efectiv de dezvoltator pentru construcția viitoare locuințe și nu în alte scopuri.

Din analiza celor două inițiative de mai sus a rezultat că, în vederea evitării creării oricăror posibile confuzii în ceea ce privește obligațiile pe care dezvoltatorii de proiecte imobiliare rezidențiale le vor avea în viitor în relația cu potențialii cumpărători și pentru asigurarea eficacității mecanismului de control promovat de aceste proiecte de lege pentru împiedicarea comiterii unor posibile abuzuri pe piața imobiliară rezidențială, ar fi necesară asigurarea unei concordanțe între prevederile celor două inițiative, respectiv între acestea și altele similare înregistrate la Senatul României.

De asemenea, considerăm că apariția unor situații care nu au fost îndeajuns clarificate în noile reglementări ar putea, de asemenea, să conducă la neclarități și confuzii, și anume:

deși contractul de asigurare menționat urmează să acopere integral suma încasată de dezvoltator ca avans și astfel se asigură garantarea restituirii către promitentul cumpărător a sumelor care au fost plătite în contul locuinței în construcție, constatăm că suma garantată nu are prevăzută nicio dobândă pentru cazul în care construcția nu a fost începută sau finalizată în termenul convenit pentru livrarea locuinței. În plus, nu a fost prevăzută nici posibilitatea promitentului cumpărător de a se retrage din contract, înainte de finalizare, dacă acesta consideră că tranzacția nu mai este de interes și nici dreptul de a primi înapoi cel puțin o parte din suma plătită ca avans către dezvoltator. Întârzierea livrării locuinței în termenul convenit, chiar dacă aceasta nu are întindere prea mare, constituie, potrivit noilor reglementări, o încălcare a prevederilor contractuale din partea promitentului vânzător, care ar trebui să constituie motiv de reziliere a contractului, sancțiune ce poate fi solicitată de către promitentul cumpărător cu justa despăgubire a acestuia din urmă.

Totodată, Consiliul Concurenței atrage atenția asupra posibilului impact pe care limitarea avansului la maximum 40% din prețul total al proprietății ar putea să îl aibă tocmai asupra investitorilor mici care lucrează cu avansuri ale clienților. Inclusiv în aceste situații, sunt necesare măsuri suplimentare de protecție a promitentului cumpărător, dar fără limitarea nivelului avansului, mai ales în condițiile în care promitentul vânzător oferă promitentului cumpărător o asigurare de garanție privind returnarea avansului, emisă de către o societate de asigurări.

Din perspectiva atribuțiilor în domeniul ajutorului de stat, prevăzute de OUG nr. 77/2014¹, Consiliul Concurenței apreciază faptul că dispozițiile proiectului de act normativ nu conțin aspecte care să contravină normelor naționale sau europene în domeniul ajutorului de stat.

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: 2025.03.14 12:23:40 +0200



¹ Ordonanță de Urgență nr. 77 din 3 decembrie 2014 privind procedurile naționale în domeniul ajutorului de stat, precum și pentru modificarea și completarea Legii concurenței nr. 21/1996, publicată în Monitorul Oficial nr. 893 din 9 decembrie 2014.