



PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENATUL

LEGE

privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare

Senatul adoptă prezentul proiect de lege

CAPITOLUL I
CREDITUL IPOTECAR ȘI GARANTAREA LUI

Art.1. - În condițiile prezentei legi, creditul ipotecar pentru investiții imobiliare desemnează acel tip de credite acordate de instituții financiare autorizate, denumite *instituții ipotecare*, destinate să finanțeze construirea, cumpărarea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinație locativă, industrială sau comercială.

Art.2. - Creditul ipotecar se acordă pe o perioadă de minimum 5 ani, pentru persoanele juridice, și de minimum 10 ani, pentru persoanele fizice.

Art.3. - (1) Creditul ipotecar va fi garantat, prin ipotecă sau privilegii asupra imobilului - teren sau construcții, pentru care se acordă creditul.

(2) Ipoteca astfel constituită pentru garantarea creditului poate avea ca obiect terenul și construcțiile ridicate pe acesta ulterior construirii sale, în limita valorii stabilite prin contract și pe măsura disponibilizării creditului.

(3) Prevederile art.1775 din Codul Civil nu se aplică ipotecilor constituite pentru garantarea împrumuturilor acordate în condițiile prezentei legi.

(4) Ipotecile sau privilegiile constituite pentru garantarea împrumuturilor ipotecare durează până la rambursarea integrală a creditului pentru garantarea căruia au fost înființate, nefiind aplicabile dispozițiile art.1786 din Codul Civil.

(5) În cazul în care părțile sunt de acord, ipoteca va putea fi transferată asupra altui imobil cu o situație juridică asemănătoare și o valoare cel puțin egală cu cea a imobilului ipotecat anterior.

(6) După înscrierea ipotecii asupra noului imobil, garanțiile anterior constituite asupra acestuia își încetează de drept efectele.

Art.4. - Dispozițiile art.1722 din Codul Civil se aplică numai în cazul în care formalitățile de publicitate prevăzute de lege au fost îndeplinite înainte de înscrierea ipotecii.

Art.5. - Până la rambursarea integrală a creditului, imobilele ipotecate vor putea fi înstrăinate numai cu acordul prealabil al creditorului ipotecar. Contractele încheiate cu nerespectarea acestei dispoziții sunt lovite de nulitate absolută.

CAPITOLUL II

INSTITUȚIILE IPOTECARE ȘI PERSOANELE CARE POT BENEFICIA DE CREDITE IPOTECARE

Art.6. - Băncile, Agenția Națională pentru Locuințe, Casa de Economii și Consemnațiuni și alte instituții financiare abilitate prin lege, inclusiv fondurile ipotecare pot acorda credite ipotecare.

Art.7. - Pot beneficia de credite ipotecare ,în condițiile prezentei legi ,persoanele fizice cu cetățenia română și persoanele juridice române care au ca obiect de activitate construirea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinație locativă, industrială sau comercială, precum și persoanele juridice române care doresc să construiască locuințe de serviciu sau de intervenție.

CAPITOLUL III CONTRACTUL DE CREDIT ȘI CONTRACTELE DE ASIGURARE

Secțiunea 1

Contractul de credit-clauze obligatorii pentru protecția împrumutaților

Art.8. - Cu cel puțin 10 zile înainte de semnarea contractului de credit, împrumutătorul va pune la dispoziția împrumutatului o ofertă scrisă care va conține toate condițiile contractului, precum și termenul de valabilitate al acestuia.

Art.9. - Contractul nu va putea fi modificat decât prin acordul scris al părților.

Art.10. - (1) Suma creditului acordat va fi pusă la dispoziția beneficiarului de credit ipotecar eşalonat sau integral, plata făcându-se direct către vânzător, în cazul cumpărării unui imobil sau către constructor în celelalte cazuri.

(2) În cazul în care lucrările pentru care s-a acordat creditul ipotecar vor fi efectuate în regie proprie de către beneficiarii creditului, sumele de bani se vor transmite acestora, conform unui plan de finanțare stabilit prin contract.

Art.11. - (1) Este interzisă condiționarea acordării unui credit ipotecar de obligația beneficiarului creditului de a cumpăra sau subscrie valori mobiliare ale împrumutătorului, indiferent sub ce formă.

(2) Interdicția prevăzută la alin.(1) nu se aplică la subscrierea în cadrul unei societăți cooperatiste de credit sau la achiziționarea de titluri de participare ale fondurilor ipotecare.

Art.12. - Cauzele de exigibilitate înainte de termen trebuie prevăzute în contract, printr-o clauză distinctă.

Art.13. - (1) Împrumutații au dreptul de a rambursa anticipat creditul primit, în condițiile stabilite de părți, prin contract.

(2) Dispozițiile alin.(1) nu se aplică în caz de faliment sau de lichidare voluntară a împrumutătorului.

Art.14.- Rata dobânzii stabilită prin contract poate fi fixă sau variabilă. Dacă au fost stipulate mai multe rate ale dobânzii, acestea se vor aplica pentru perioada stipulată expres în contractul de credit.

Art.15.- Dacă a fost stabilită o rată a dobânzii variabilă, se vor aplica regulile următoare:

a) rata dobânzii trebuie să poată fluctua atât în sens crescător, cât și descrescător;

b) variația ratei dobânzii trebuie să fie legată de fluctuațiile unui indice de referință; acesta trebuie să fie ales dintr-o serie de indici de referință a căror listă și mod de calcul vor fi stabilite prin hotărâre de Guvern, după avizarea acestora de către Banca Națională a României;

c) rata dobânzii variază proporțional cu indicele de referință;

d) contractul poate să prevadă că variația ratei dobânzii este limitată, în sens crescător și descrescător, la un anumit nivel față de rata inițială a dobânzii. Contractul poate să prevadă, de asemenea, că rata dobânzii nu variază decît atunci când modificarea în sens crescător sau descrescător înregistrează, față de rata inițială a dobânzii, o diferență minimală determinată;

e) modificarea ratei dobânzii trebuie comunicată împrumutatului cel mai târziu la data aplicării noii rate.

Art.16.- În sarcina împrumutatului nu pot fi puse decât cheltuielile aferente întocmirii dosarului și constituirii ipotecii .

Secțiunea a 2-a **Contractele de asigurare obligatorie**

Art.17.- (1) Împrumutatul va încheia un contract de asigurare privind bunurile ipotecate valabil pe toată durata creditului.

(2) În contractul de asigurare prevăzut la alin.(1), împrumutătorul va figura ca beneficiar al poliței de asigurare. În cazul în care despăgubirile acordate vor depăși valoarea creditului rămas de rambursat și a celorlalte sume datorate împrumutătorului, diferența se cuvine beneficiarului creditului sau moștenitorilor acestuia.

(3) Primele de asigurare vor fi achitate de către împrumutat, odată cu rambursarea ratelor privind creditul primit.

Art.18.- Dacă împrumutatul este o persoană juridică, acesta va trebui să semneze un contract de asigurare pentru riscul nefinalizării construcțiilor pentru care s-a acordat creditul, beneficiarul fiind împrumutătorul.

Art.19.- Contractele de asigurare prevăzute la art.17 și 18 se vor încheia cu o societate de asigurări autorizată în condițiile legii, iar împrumutătorul nu va avea dreptul să impună împrumutatului asiguratorul preferat de el.

CAPITOLUL IV **EXECUTAREA CREANȚELOR INSTITUȚIILOR** **IPOTECARE**

Art.20.- În cazul întârzierii la plată, împrumutătorul va trimite beneficiarului împrumutului o notificare prin scrisoare recomandată, prevenindu-l asupra consecințelor încălcării contractului.

Art.21. - Dacă în termen de 30 zile de la primirea notificării prevăzute la art.20, beneficiarul creditului nu execută obligațiile, contractul se consideră reziliat de plin drept și întreaga sumă a ratelor de credit cu dobânzile aferente devine exigibilă.

Art.22.- Contractul de credit ipotecar, precum și garanțiile reale și personale subsecvente, constituie titluri executorii, urmând a fi investite cu formulă executorie de către instanța locului unde este situat imobilul.

Art.23.- (1) Evacuarea debitorilor se va face fără condiționarea ei de atribuirea unui alt spațiu de locuit.

(2) În situații deosebite, instanța de la locul executării va putea acorda un termen de maximum 90 de zile, în care debitorul își va găsi o altă locuință. Această prevedere se aplică numai persoanelor fizice.

Art.24.- Executarea creanțelor ipotecare sau privilegiate se va face de către executorii proprii ai instituțiilor ipotecare sau de către executorii judecătorești, după caz, în condițiile legii.

CAPITOLUL V

CESIUNEA CREANȚELOR IPOTECARE ȘI PRIVILEGIATE ȘI TRANSFORMAREA ACESTORA ÎN TITLURI DE VALOARE

Art.25.- (1) Creanțele ipotecare și privilegiate, care fac parte din portofoliul unei instituții ipotecare, pot fi cesionate unor instituții financiare autorizate să acționeze pe piețele de capital.

(2) Cesiunea privește numai creanțele din portofoliul deținut care au caractere comune cu privire la natura, originea și riscurile lor, precum și cu privire la dobândă.

Art.26.- (1) În baza portofoliului creanțelor ipotecare și privilegiate deținute, instituțiile financiare abilitate vor putea emite titluri de valoare negociabile pe piața de capital. Titlurile de valoare vor fi emise în limita a 75% din valoarea portofoliului deținut.

(2) Titlurilor de valoare emise de instituțiile ipotecare li se aplică dispozițiile Legii nr.52/1994 privind valorile mobiliare și bursele de valori.

Art.27.- (1) Pot face obiectul unei cesiuni de creanță numai acele creanțe pentru care condițiile și datele de rambursare, precum și suma de rambursat sunt determinate prin contract.

(2) Cesiunea va fi notificată de către instituția cedentă debitorului cedat prin scrisoare recomandată.

Art.28.- Dacă instituția ipotecară cedentă și cea cesionară nu hotărăsc altfel, rambursarea creditelor va fi efectuată, în continuare, prin instituția cedentă, care va transmite instituției financiare cesionare sumele astfel obținute. Cheltuielile generate de această operațiune vor fi suportate de cesionar, în limita sumelor stabilite prin actul de cesiune a portofoliului respectiv.

Art.29.- În cazul în care instituția cedentă va continua să primească sumele rambursate, executarea ipotecilor și a privilegiilor va fi făcută de către aceasta în numele și pentru instituția cesionară, pe cheltuiala acesteia din urmă.

CAPITOLUL VI OBLIGAȚIUNILE IPOTECARE

Art.30.- În scopul atragerii fondurilor necesare acordării de credite ipotecare, instituțiile ipotecare pot emite, în condițiile Legii nr.52/1994 privind valorile mobiliare și bursele de valori, obligațiuni în baza portofoliului de creanțe ipotecare sau privilegiate deținut.

Art.31.- Obligațiunile ipotecare vor putea fi emise în limita a 60% din valoarea portofoliului.

Art.32.- Obligațiunile sunt valori mobiliare și vor fi tranzacționate pe piețele de capital autorizate.

Art.33.- Instituțiile ipotecare vor putea constitui un fond de garantare a obligațiunilor ipotecare, care va fi folosit în condițiile prevăzute în actele de înființare ori de organizare ale acestuia.

CAPITOLUL VII DISPOZIȚII FINALE

Art.34.- Instituțiile ipotecare se află sub supravegherea prudentială a Băncii Naționale a României și sub supravegherea Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare cu privire la activitatea emiterii de obligațiuni.

Art.35.- În termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare vor elabora norme metodologice de aplicare.

Acest proiect de lege a fost adoptat de Senat în ședința din 23 februarie 1999, cu respectarea prevederilor articolului 74 alineatul (2) din Constituția României.

p.PREȘEDINTELE SENATULUI

Ulm Nicolae Spineanu