



PARLAMENTUL ROMÂNIEI
SENATUL

LEGE

privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare

Senatul adoptă prezentul proiect de lege

Art.1.- Prezenta lege reglementează protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor ce au ca obiect dobândirea unui drept de folosință pe durată limitată a unor bunuri imobiliare.

Art.2.- (1) Dispozițiile prezentei legi reglementează următoarele:

a) informațiile cu privire la conținutul contractelor și cu privire la modalitățile de comunicare a acelor informații;

b) procedurile și modalitățile de anulare, reziliere, rezoluțiune sau denunțare unilaterală a contractului;

(2) Regimul juridic al contractelor încheiate în baza prezentei legi se completează cu dispozițiile din dreptul comun sau din legi speciale aplicabile, după caz.

Art.3.- În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile folosite au următoarea semnificație:

a) *contract privind dobândirea unui drept de utilizare pe durată limitată a unor bunuri imobiliare*, denumit în continuare *contract* - contractul sau grupul de contracte încheiat pentru o durată minimă de 3 ani, cu plata unui preț global, prin care, direct sau indirect, un drept real sau orice alt drept care privește folosința unuia sau mai multor bunuri imobiliare, pentru o perioadă determinată sau determinabilă a anului care nu poate fi mai mică de o săptămână, este constituit ori face obiectul unui transfer sau al unui angajament de transfer al unui astfel de drept;

b) *bun imobiliar* - orice imobil sau parte a acestuia, cu destinație de locuit, asupra căruia poartă dreptul care face obiectul contractului;

c) *vânzător* - orice persoană fizică sau juridică, care, în cadrul activității sale profesionale, și acționând în raporturile contractuale reglementate de prezenta lege, constituie, transferă sau se angajează să transfere dreptul reglementat ca obiect al contractului;

d) *dobânditor* - orice persoană fizică acționând în scopuri ce pot fi considerate a nu intra în sfera activității sale profesionale, căreia îi este transferat dreptul care face obiectul contractului sau în beneficiului căruia este constituit acest drept.

Art.4.- (1) Vânzătorul este obligat să furnizeze oricărei persoane care solicită informații despre bunul imobiliar un document care, în afara descrierii generale a bunului imobil, va oferi informații concise și precise cel puțin asupra elementelor prevăzute la lit. a) - g), i) și lit.l) din anexa care face parte integrantă din prezenta lege, precum și asupra modului de obținere a unor informații complementare.

(2) Informațiile cuprinse în documentul prevăzut la alin.(1) sunt parte integrantă a contractului.

(3) Fără acordul expres al părților, modificarea informațiilor conținute în documentul prevăzut la alin.(1) este permisă numai în situația în care acestea rezultă din cauze independente de voința vânzătorului.

(4) Orice modificare a informațiilor prevăzute la alin.(1) va fi adusă la cunoștință dobânditorului înaintea momentului încheierii contractului. În contract vor fi menționate în mod expres orice modificări ale informațiilor respective.

(5) Orice publicitate referitoare la bunul imobiliar în cauză va indica posibilitatea obținerii documentului prevăzut la alin.(1), precum și locul de unde acesta poate fi obținut.

Art.5. - (1) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute, și va cuprinde cel puțin elementele obligatorii prevăzute în anexă. Acțiunea în constatarea nulității poate fi introdusă de orice persoană interesată și se soluționează de instanța civilă competentă.

(2) Contractul și documentul prevăzut la art.4 alin.(1) se redactează, în mod obligatoriu, în limba română. Dacă dobânditorul este cetățean străin sau are reședința în străinătate, contractul se va redacta și în limba sau una dintre limbile oficiale ale statului pe teritoriul căruia își are reședința ori al cărui cetățean este dobânditorul, la alegerea acestuia, în cazul în care aceasta este o limbă oficială a Comunității Europene.

(3) Atunci când contractul nu a fost redactat, potrivit prevederilor alin.(2), în limba statului în care este situat bunul imobiliar, vânzătorul trebuie să furnizeze dobânditorului o traducere autorizată a contractului în limba sau una dintre limbile oficiale ale acestui stat, în cazul în care aceasta este o limbă oficială a Comunității Europene.

Art.6. - (1) Complementar opțiunilor aflate la dispoziția dobânditorului potrivit dreptului comun referitoare la nulitatea sau anulabilitatea contractelor, acesta are dreptul:

a) să denunțe unilateral contractul, fără a fi necesară invocarea vreunui motiv, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării lui de ambele părți contractante sau de la data la care părțile au semnat un antecontract, după caz. Termenul de 10 zile se calculează potrivit dreptului comun.

b) în cazul în care contractul sau antecontractul nu conține informațiile prevăzute la lit.a) - c), lit.d) pct.1 și 2, lit.h), i), k), l) și m) din anexă în momentul semnării de către cele două părți, să solicite anularea contractului, respectiv a antecontractului în termen de 3 luni calculat de la acest moment. Dacă în perioada celor 3 luni sunt furnizate aceste informații, termenul în care dobânditorul poate

denunța contractul prevăzut la lit.a) curge de la data la care ultima informație i-a fost comunicată.

(2) Dacă, la împlinirea termenului de 3 luni prevăzut de alin.(1) lit.b), dobânditorul nu și-a exercitat dreptul de a solicita anularea contractului și contractul încheiat nu include informațiile prevăzute la lit.a) - c), lit.d) pct.1 și 2, lit.h), i), k), l) și m) din anexă, termenul de denunțare unilaterală a contractului prevăzut de alin.(1) lit.a) va curge din ziua următoare zilei în care a expirat termenul respectiv.

(3) În situația în care dobânditorul dorește să își exercite drepturile prevăzute la alin.(1), acesta trebuie, înainte de împlinirea termenelor prevăzute la alin.(1), să notifice în scris persoana ale cărei date de identificare apar în contract potrivit dreptului comun și procedurilor specificate în contract, conform lit.l) din anexă. Termenul limită va fi considerat respectat dacă notificarea scrisă este transmisă înaintea împlinirii acestuia.

(4) În situația în care dobânditorul își exercită dreptul prevăzut la alin. (1) lit.a), i se poate solicita să achite, atunci când este cazul, numai cheltuielile care, potrivit dispozițiilor dreptului comun, sunt rezultate ca urmare a încheierii și denunțării unilaterale a contractului și care corespund formalităților legale ce trebuie să fie finalizate înainte de împlinirea termenului respectiv. Acest tip de cheltuieli trebuie să fie menționate în mod expres în contract.

(5) În situația în care dobânditorul își exercită dreptul de anulare prevăzut la alin.(1) lit.b), acesta nu este obligat să achite sau să ramburseze cheltuielile ocazionate.

Art.7.- Clauzele contractuale prin care este solicitată dobânditorului plata în avans a oricărei sume, înainte de împlinirea termenului în care acesta își poate exercita dreptul de denunțare unilaterală a contractului, sunt nule de drept.

Art.8. - În situația în care prețul contractului este acoperit în tot sau în parte de un credit acordat dobânditorului de către vânzător sau de un terț, în baza unui contract încheiat între terț și vânzător, contractul de creditare va fi reziliat, fără penalități și dobânzi pentru

dobânditor, în situația în care acesta își exercită dreptul său de denunțare unilaterală a contractului prevăzut la art.6.

Art.9.- Dreptul dobânditorului de denunțare unilaterală a contractului nu poate fi limitat de nici o clauză contractuală sau înțelegere între părți, aceasta fiind considerată nulă de drept. Orice clauză prin care dobânditorul renunță la drepturile pe care i le conferă prezenta lege sau prin care vânzătorul este exonerat de răspunderile ce îi revin potrivit prevederilor prezentei legi este nulă de drept.

Art.10. - Atunci când bunul imobiliar asupra căruia poartă dreptul care face obiectul contractului este situat în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene și legea aplicabilă contractului nu este conformă reglementărilor comunitare privind protecția dobânditorilor în cazul contractelor cu privire la dreptul real sau orice alt drept privind folosința pe durată limitată asupra bunurilor imobile, dobânditorul beneficiază în mod obligatoriu de protecția conferită de prezenta lege.

Art.11. - Drepturile și obligațiile rezultate din contractele încheiate în temeiul prezentei legi pot fi înstrăinate către terți, în condițiile legii.

Art.12. - Prevederile prezentei legi se completează cu dispozițiile Codului civil, ale Ordonanței Guvernului nr.21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței Guvernului nr.107/1999 privind activitatea de comercializare a pachetelor de servicii turistice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.631/2001, Legii nr.193/2000 privind clauzele abuzive din contractele încheiate între comercianți și consumatori, cu modificările ulterioare, și Legii nr.148/2000 privind publicitatea, cu modificările și completările ulterioare, în măsura în care acestea nu conțin dispoziții contrare.

Art.13. - Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage răspunderea civilă, contravențională sau penală, după caz.

Art.14. - (1) Nerespectarea dispozițiilor art.4 și art.5 alin.(2) și (3) constituie contravenții și se sancționează cu amendă de la 15.000.000 lei la 75.000.000 lei.

(2) Sancțiunile se pot aplica și persoanelor juridice, caz în care amenda este de la 30.000.000 lei la 150.000.000 lei.

(3) Contravențiilor prevăzute la alin.(1) le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.180/2002, cu modificările și completările ulterioare. Dispozițiile art.28 și art.29 nu sunt aplicabile.

(4) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către persoane cu funcții de control împuternicite din cadrul Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor.

Art.15.- La data intrării în vigoare a prezentei legi, art.24 din Ordonanța Guvernului nr.107/1999 privind activitatea de comercializare a pachetelor de servicii turistice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.431 din 31 august 1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.631/2001, se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art.24.- Controlul respectării dispozițiilor prezentei ordonanțe se face de către organele de specialitate ale Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și ale Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor" .

Art.16.- Prezenta lege transpune Directiva 94/47/CE privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe timp parțial a unor bunuri imobiliare, publicată în Jurnalul Oficial al Comunităților Europene (JOCE) nr.L280 din 29.10.1994.

Art.17. - Prezenta lege intră în vigoare la 90 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Acest proiect de lege a fost adoptat de Senat în ședința din 24 mai 2004, cu respectarea prevederilor articolului 76 alineatul (2) din Constituția României, republicată.

p.PREȘEDINTELE SENATULUI


Doru Ioan Tărăcilă

Elementele obligatorii minimale ale contractelor reglementate de prezenta lege, prevăzute la art.5:

a) numele și domiciliul și, după caz, denumirea sau sediul părților contractante, inclusiv informații specifice referitoare la calitatea juridică pe care vânzătorul o are la momentul încheierii contractului și identitatea și domiciliul proprietarului ;

b) natura exactă a dreptului care reprezintă obiectul contractului și o clauză prin care se stabilesc condițiile de exercitare a aceluși drept pe teritoriul statului în care bunul sau bunurile imobile în cauză sunt situate și dacă respectivele condiții au fost îndeplinite ori, în caz contrar, ce condiții mai trebuie îndeplinite;

c) când bunul imobiliar este determinat, se va face o descriere exactă a acestuia și a localizării;

d) în situația în care bunul imobiliar se află în construcție:

1. stadiul de realizare a imobilului;

2. termenul rezonabil la care se preconizează finalizarea bunului imobil;

3. dacă este vorba de un bun imobiliar determinat, numărul autorizației de construcție, numele și adresa exactă a autorității emitente;

4. stadiul de realizare a lucrărilor de amenajare care fac bunul imobiliar pe deplin funcțional (alimentare cu gaze naturale, electricitate, canalizare, apă și conexiuni telefonice);

5. garanția privind finalizarea bunului imobil sau garanția privind rambursarea oricărei plăți efectuate în situația în care imobilul nu este terminat și modalitățile de aplicare a acestor garanții, după caz.

e) serviciile la care dobânditorul are sau va avea acces, și condițiile în care îi sunt permise (electricitate, apă, întreținere, salubritate);

f) facilități comune cum sunt: bazine de înot, saună etc., la care dobânditorul are sau poate avea acces și, după caz, în ce condiții îi sunt permise;

g) principiile în baza cărora se vor organiza reparațiile și întreținerea proprietății imobiliare, administrarea, cât și gestionarea acesteia;

h) perioada exactă în care drepturile rezultate din contract pot fi exercitate și, după caz, durata contractului; data la care dobânditorul poate începe să își exercite drepturile contractuale;

i) prețul ce va fi plătit de dobânditor pentru exercitarea drepturilor contractuale; o estimare a sumei ce va fi plătită de către dobânditor pentru folosirea facilităților comune și a serviciilor; baza pentru calcularea valorii taxelor referitoare la ocuparea imobilului, taxele legale obligatorii (taxe și cotizații) și cheltuieli administrative (gestionarea/administrarea, întreținerea și reparațiile imobilului);

j) o clauză care reglementează faptul că din achiziționarea/administrarea imobilului nu vor rezulta alte costuri, taxe sau obligații decât cele specificate în contract;

k) dacă este sau nu posibil de a folosi, de a participa la un sistem privind schimbul sau revânzarea drepturilor contractuale, precum și orice costuri pe care le implică un sistem de schimb sau de revânzare care va fi organizat de către vânzător sau de către un tert desemnat de el în contract;

l) informații privind dreptul de reziliere, anulare sau denunțare unilaterală a contractului și indicații privind persoana căreia i se va notifica rezilierea, anularea sau denunțarea unilaterală a contractului, specificând, de asemenea, modalitățile în care pot fi făcute asemenea notificări; indicații precise asupra naturii și valorii costurilor pe care dobânditorul va trebui să le plătească conform art.6 alin.(3) din lege, dacă își exercită dreptul de denunțare unilaterală a contractului; dacă este cazul, informații privind modalitățile de reziliere a contractului de credit aferent contractului în cauză, în eventualitatea anulării sau denunțării unilaterale a acestuia;

m) data și locul semnării contractului de fiecare parte.