

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

LEGE

pentru modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare

Parlamentul României adoptă prezenta lege:

Art.I – Legea nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.611 din 14 decembrie 1999, cu modificările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Capitolul I „Creditul ipotecar și garantarea lui” se modifică și va avea următorul cuprins:

„Capitolul I

Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare. Definiții

Art.1 – (1) Prezenta lege reglementează regimul juridic al creditului ipotecar pentru investiții imobiliare.

(2) Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare poate fi acordat exclusiv de către instituțiile autorizate, cu respectarea condițiilor prezentei legi și a legilor speciale de constituire și funcționare a acestora.

Art.2 – În înțelesul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) *cesiune de creanțe ipotecare*: operațiune de investiții financiare care poate avea ca obiect transferul de creanțe ipotecare individuale sau de portofolii de creanțe ipotecare;

b) *creanțe ipotecare*: drepturi de creanță rezultând din contracte de credit ipotecar pentru investiții imobiliare;

c) *credit ipotecar pentru investiții imobiliare*: credit acordat cu îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

1. este acordat persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate, persoanelor juridice și asociațiilor familiale, indiferent de obiectul de activitate;

2. este acordat în scopul efectuării de investiții imobiliare cu destinație locativă sau comercială sau în scopul rambursării unui credit ipotecar pentru investiții imobiliare contractat anterior;

3. rambursarea creditului este garantată cel puțin cu ipoteca asupra imobilului care face obiectul investiției imobiliare pentru finanțarea căreia se acordă creditul, respectiv cu ipoteca asupra imobilului obiect al investiției imobiliare pentru finanțarea căreia a fost anterior acordat un credit ipotecar pentru investiții imobiliare, a cărui rambursare urmează a fi astfel finanțată.

d) *creditor ipotecar* – titularul creanțelor ipotecare;

e) *imobil*: construcția și/sau terenul pe care se află sau urmează a se ridica o construcție, care fac obiectul unei investiții imobiliare;

f) *instituții autorizate*: băncile, casele de economii pentru domeniul locativ, organizațiile cooperatiste de credit, persoane juridice romane și sucursalele din România ale instituțiilor de credit străine, Agenția Națională pentru Locuințe, societățile de credit ipotecar și orice alte entități reglementate prin legi speciale să acorde credite ipotecare pentru investiții imobiliare;

g) *investiții imobiliare*: investiții având ca obiect cumpărarea, schimbul, construcția unui imobil sau orice alt mod de dobândire a dreptului de proprietate a unui imobil prin plată, precum și, dar fără a se limita la acestea, amenajarea unui imobil, reabilitarea, consolidarea, sau extinderea acestora.”

2. După Capitolul I „Creditul ipotecar si garantarea lui” se introduce un nou capitol, Capitolul I¹, cu următorul cuprins:

„Capitolul 1¹

Garantarea creditului ipotecar pentru investiții imobiliare

Art.3 – (1) Ipoteca constituită pentru garantarea creditului ipotecar pentru investiții imobiliare durează până la rambursarea integrală a tuturor sumelor datorate în temeiul respectivului contract, dispozițiile art.1785 și 1786 din Codul civil, nefiind aplicabile.

(2) În cazul în care părțile convin astfel, prin act în formă autentică, ipoteca va putea fi transferată asupra unui alt imobil. Ipoteca asupra imobilului inițial încetează de drept la data înscrierii noii ipoteci.

(3) În cazul prevăzut la alin.(2), rangul ipotecii transferate asupra noului imobil va fi determinat de data înscrierii noii ipoteci în cartea funciară.

(4) Dispozițiile prezentei legi rămân aplicabile ipotecii transferate în condițiile alin.(2), precum și creditului garantat cu această ipotecă.

Art.3¹ – (1) Prevederile art.1775 din Codul civil nu se aplică ipotecilor constituite pentru garantarea creditelor ipotecare pentru investiții imobiliare acordate în condițiile prezentei legi.

(2) Rangul unei ipoteci asupra unei construcții viitoare va fi determinat de momentul înscrierii sale în cartea funciară.

(3) Dacă ipoteca se constituie doar asupra construcției, iar nu și asupra terenului aferent acesteia, atunci obiectul ipotecii consta în dreptul de suprafață, respectiv dreptul de proprietate asupra construcției și dreptul de folosință asupra terenului pe care se află construcția.

(4) Obiectul ipotecii cuprinde și servituțiile existente asupra imobilului ipotecat.

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 constituite în condițiile prezentei legi.

Art.5 – (1) Până la rambursarea integrală a creditului ipotekar pentru investiții imobiliare, imobilul ipotecat va putea fi înstrăinat numai cu acordul prealabil al creditorului ipotekar. Acest acord va fi necesar în legătura cu fiecare înstrăinare determinată.

(2) Actele încheiate cu nerespectarea dispozițiilor alin.(1) sunt lovite de nulitate absolută.

(3) La înscrierea ipotecii aferente unui credit ipotekar pentru investiții imobiliare, biroul de carte funciară are obligația de a nota din oficiu interdicția de înstrăinare prevăzută la alin.(1).

(4) La înscrierea unui contract de înstrăinare privind imobilul ipotecat, solicitantul trebuie să prezinte acordul prealabil scris al creditorului ipotekar pentru această înstrăinare.”

3. Articolele 6 și 7 se abrogă.

4. Capitolul III „Contractul de credit ipotekar și contractele de asigurare” se modifică și va avea următorul cuprins:

„Capitolul III Contractul de credit ipotekar pentru investiții imobiliare și contractul de asigurare

Secțiunea 1

Contractul de credit ipotekar pentru investiții imobiliare – clauze obligatorii pentru protecția împrumutaților

Art.8 – Înainte de semnarea contractului de credit ipotekar pentru investiții imobiliare, instituția autorizată va pune la dispoziția împrumutatului o ofertă scrisă care va cuprinde toate condițiile contractului și termenul de valabilitate a acesteia care nu va fi mai mic de 10 zile de la momentul primirii ofertei de către potențialul debitor.

Art.9 – Contractul de credit ipotekar pentru investiții imobiliare nu va putea fi modificat decât în scris de către părți, cu respectarea prevederilor prezentei legi.

Art.10 – (1) Suma creditului acordat poate fi prevăzută în contractul de credit ipotekar pentru investiții imobiliare în lei sau în valută convertibilă și va fi pusă la dispoziția împrumutatului eșalonat sau integral.

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

Art.11 – Este interzisă acordarea de credite ipotecare pentru investiții imobiliare condiționată de acceptarea de către client de alte servicii care nu au legătura cu operațiunea de creditare respectivă sau de vânzarea sau cumpărarea de valori mobiliare emise de instituția autorizată care acordă creditul.

Art.12 – Clauzele de exigibilitate înainte de termen, precum și cazurile în care urmează a fi aplicabile aceste clauze, trebuie prevăzute în contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare într-un articol distinct.

Art.13 – (1) Împrumutații au dreptul de a rambursa anticipat creditul primit, în condițiile stabilite de părți prin contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare.

(2) În caz de faliment, lichidare voluntară a creditorului ipotecar sau în alte cazuri de lichidare prevăzute de lege, împrumutații au dreptul de a rambursa anticipat creditul ipotecar pentru investiții imobiliare primit.

Art.14 – În cazul în care prin contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare s-a stabilit ca rata dobânzii să fie variabilă, se vor aplica următoarele reguli:

a) variația ratei dobânzii trebuie să fie legată de fluctuațiile unui indice de referință menționat în contract;

b) contractul poate să prevadă că rata dobânzii nu variază decât atunci când modificarea în sens crescător sau descrescător înregistrează, față de rata inițială a dobânzii, o diferență minimală determinată;

c) modificarea ratei dobânzii trebuie comunicată împrumutatului cel mai târziu la data aplicării noii rate, cu excepția situației reglementate la lit.a).

Art.15 – În sarcina împrumutatului vor fi puse numai cheltuielile aferente întocmirii dosarului și constituirii ipotecii și altor garanții, după caz.

Secțiunea a 2-a

Contractele de asigurare obligatorii

Art.16 – (1) În cazul ipotecării unei construcții, împrumutatul va încheia un contract de asigurare acoperind toate riscurile aferente acesteia. Contractul de asigurare va fi încheiat și reînnoit astfel încât să acopere întreaga durată de valabilitate a creditului.

(2) Drepturile asiguratului derivând din contractul de asigurare prevăzut la alin.(1) vor face obiectul unei garanții reale mobiliare constituite în favoarea creditorului ipotecar.

(3) Despăgubirile încasate de către creditorul ipotecar în condițiile executării garanției reale mobiliare constituite conform alin.(2), vor duce la stingerea creanței în următoarea ordine: dobânzile scadente și neachitate aferente capitalului împrumutat și suma ratelor de credit rămase de achitat. În cazul în care despăgubirile acordate vor depăși valoarea creditului ipotecar pentru investiții imobiliare rămas de rambursat și a celorlalte sume datorate creditorului ipotecar, diferența se cuvine împrumutatului sau moștenitorilor acestuia.

(4) Primele de asigurare vor fi achitate de către împrumutat, urmând ca acesta să prezinte creditorului ipotecar dovada plății acestora, la datele convenite în contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare.

Art.17 – În cazul în care prin creditul ipotecar pentru investiții imobiliare se finanțează construcția, reabilitarea, consolidarea, extinderea unor imobile, împrumutatul trebuie să încheie un contract de asigurare pentru riscul nefinalizării investițiilor imobiliare pentru care s-a acordat creditul. Drepturile asiguratului din contractul de asigurare prevăzut mai sus care sunt stabilite prin polița de asigurare vor face obiectul unei garanții reale mobiliare constituite în favoarea creditorului ipotecar.

Art.18 – Contractele de asigurare prevăzute la art.16 și 17 se vor încheia cu o societate de asigurări, iar împrumutătorul nu va avea dreptul să impună împrumutatului un anumit asigurator.”

5. Capitolul IV „Executarea creanțelor instituțiilor care acordă credite ipotecare” se modifică și va avea următorul cuprins:

„Capitolul IV

Executarea creanțelor instituțiilor care acordă credite ipotecare pentru investiții imobiliare

Art.19 – (1) În cazul întârzierii la plată, creditorul ipotecar va trimite împrumutatului, la ultima adresă comunicată de acesta, o notificare prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin executor judecătoresc sau bancar, prevenindu-l asupra consecințelor încălcării contractului de credit ipotecar pentru investiții imobiliare.

(2) În cazul notificării prin scrisoare recomandată, aceasta se consideră primită la data poștei menționată pe confirmarea de primire.

Art.20 – În cazul în care, în termen de 30 de zile de la primirea notificării prevăzute la art.19, împrumutatul nu execută obligațiile asupra cărora a fost notificat, contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare se consideră reziliat de plin drept și întreaga sumă a creditului cu dobânzile aferente la data operării rezilierii, devine exigibilă.

Art.21 – Contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare, precum și garanțiile reale și personale subsecvente constituie titluri executorii, urmând să fie învestite cu formula executorie de către instanța locului unde este situat imobilul.

Art.22 – (1) Executarea silită a obligațiilor de plată ale împrumutaților se va face fără condiționarea de atribuirea unui alt spațiu de locuit.

(2) În situații excepționale motivate ca atare, 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 împrumutaților persoane fizice.

Art.23 – Executarea creanțelor ipotecare se va face de către executorii proprii ai instituțiilor autorizate sau de către executorii judecătorești, după caz, în condițiile legii.

Art.23¹ – Art.19 și 20 din prezenta lege nu se aplică în cazul în care creanța ipotecară devine exigibilă potrivit art.12 în cazuri de exigibilitate înainte de termen provocate de alte cauze decât întârzierea la plată.”

6. Capitolul V „Cesiunea creanțelor ipotecare și privilegiate și transformarea acestora în titluri de valoare” se modifică și va avea următorul cuprins:

„Capitolul V Cesiunea creanțelor ipotecare

Art.24 – (1) Creanțele ipotecare care fac parte din portofoliul unei instituții autorizate prin lege, pot fi cesionate unei alte instituții de același tip ori altor entități autorizate și reglementate în acest sens prin legi speciale.

(2) Cesionarul dobândește pe lângă dreptul de ipoteca aferent creditului ipotecar pentru investiții imobiliare, garanția reală mobilă asupra drepturilor decurgând din contractul de asigurare pentru bunul care face obiectul acestei ipoteci, precum și celelalte garanții care însoțesc creanța ipotecară transmisă.

Art.25 – (1) Cesiunea unei creanțe ipotecare, precum și a unui portofoliu de creanțe ipotecare, devine opozabilă față de terții care nu au cunoscut-o pe altă cale, cu excepția debitorului cedat, prin înscrierea cesiunii la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare.

(2) În cazul cesiunii unui portofoliu de creanțe ipotecare, opozabilitatea se poate realiza și prin înscrierea la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare a unui aviz global de cesiune prin care să se descrie creanțele care intră în componența portofoliului cedat. Descrierea creanțelor poate fi realizată, după caz, prin utilizarea unei formule generice pentru întregul portofoliu sau pentru o parte a acestuia respectiv prin descrierea fiecărei creanțe în parte.

(3) În cazul cesiunii unei creanțe ipotecare sau a unui portofoliu de creanțe ipotecare, opozabilitatea față de terți a fiecărei transmiteri a dreptului de ipotecă aferent unei creanțe cesionate se realizează prin înscrierea acestei transmiteri la Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare.

Art.26 – (1) Cesiunea unei creanțe ipotecare, individuală sau în cadrul unui portofoliu de creanțe ipotecare, devine opozabilă debitorului cedat prin notificarea adresată acestuia de către una din părțile contractului de cesiune.

(2) Dacă cedentul și cesionarul nu au convenit altfel, cesiunea se notifică de către cedent debitorului cedat, în termen de 10 zile de la încheierea contractului de cesiune, prin scrisoare recomandată.

(3) Notificarea va menționa instituția financiară care va încasa de la debitor sumele pentru rambursarea creditului după cesiune.

Art.27 – În cazul în care cedentul și cesionarul nu convin altfel, rambursarea creditelor ipotecare pentru investiții imobiliare va fi efectuată către cedent, care acționează ca mandatar al cesionarului. Cedentul va transmite cesionarului sumele astfel obținute, iar cheltuielile generate de încasarea și transmiterea sumelor vor fi suportate de cesionar în limita sumelor stabilite prin contractul de cesiune a creanțelor ipotecate.

Art.28 – În cazul în care cedentul va continua să primească sumele rambursate și dacă părțile nu au convenit altfel, executarea ipotecilor și a celorlalte garanții va fi făcută de către acesta în numele și pe seama cesionarului, pe cheltuiala acestuia din urmă.

Art.28¹ – În cazurile prevăzute la art.27 și 28, cedentul nu poate renunța la mandat.”

7. Capitolul VI „Obligațiile ipotecare”, cuprinzând articolele 29 – 32, se abrogă.

8. Capitolul VII „Dispoziții finale” se modifică și va avea următorul cuprins:

„Capitolul VII Dispoziții finale

Art.33 – Instituțiile autorizate sunt supuse supravegherii prudențiale și controlului instituțiilor abilitate prin lege.

Art.34 – Prevederile prezentei legi se completează cu prevederile Legii nr.58/1998 privind activitatea bancară, republicată.”

Art.II – Legea nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României nr.611 din 14 decembrie 1999, cu modificările ulterioare, precum și cu modificările și completările aduse prin prezenta lege, se va republica în Monitorul Oficial al României, dându-se textelor o nouă numerotare.