PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR **SENATUL**

LEGE
privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare

Parlamentul României adoptă prezenta 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, destinat să finanțeze construirea, cumpărarea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinație locativă, industrială sau comercială.

Art. 2. — Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare 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 pentru investiții imobiliare va fi garantat prin ipoteci sau privilegii, astfel cum sunt definite la art. 1.737 din Codul civil, 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 constituirii sale, în limita valorii stabilite prin contract și pe măsura utilizării creditului.

(3) Prevederile art. 1.775 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. 1.786 din Codul civil.

(5) În cazul în care părțile sunt de acord, ipoteca va putea fi transferată asupra altui imobil cu 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. 1.722 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 care acordă credite 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 care au cetățenia română și domiciliul în România 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 pentru salariații lor.

CAPITOLUL III
Contractul de credit ipotecar și contractele de asigurare

Secțiunea 1
Contractul de credit ipotecar — clauze obligatorii pentru protecția împrumutaților

Art. 8. — Cu cel puțin 10 zile înainte de semnarea contractului de credit ipotecar împrumutătorul va pune la dispoziție împrumutatului o ofertă scrisă care va cuprinde toate condițiile contractului, precum și termenul de valabilitate a acestuia.

Art. 9. — Contractul de credit ipotecar nu va putea fi modificat decât prin acordul scris al părților, cu respectarea prevederilor prezentei legi.

Art. 10. — (1) Suma creditului acordat va fi pusă la dispoziție beneficiarului de credit ipotecar eșalonat 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 acestuia, 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 de a subscrie valori mobiliare ale împrumutătorului, indiferent sub ce formă.

(2) Interdicția prevăzută la alin. (1) nu se aplică la achiziționarea de titluri de participare ale fondurilor ipotecare.

Art. 12. — Clauzele de exigibilitate înainte de termen trebuie prevăzute în contractul de credit ipotecar printr-o clauză distinctă.

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

(2) În caz de faliment sau de lichidare voluntară a împrumutătorului, împrumutații au dreptul de a rambursa anticipat creditul ipotecar primit.

Art. 14. — În cazul în care prin contractul de credit ipotecar 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; acesta trebuie să fie ales dintr-o serie de indici de referință a căror listă și mod de calcul vor fi stabilite prin hotărâre a Guvernului, după avizarea acestora de către Banca Națională a României;

b) 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 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.

Art. 15. — În sarcina împrumutatului vor fi puse numai cheltuielile aferente întocmirii dosarului și constituirii ipotecii.

Secțiunea a 2-a
Contractele de asigurare obligatorie

Art. 16. — (1) Împrumutatul va încheia un contract de asigurare privind bunurile ipotecate, valabil pe toată durata creditului ipotecar.

(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 ipotecar 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, o dată cu rambursarea ratelor privind creditul ipotecar primit.

Art. 17. — În cazul în care împrumutatul este o persoană juridică, acesta va trebui să încheie un contract de asigurare pentru riscul nefinalizării construcțiilor pentru care s-a acordat creditul ipotecar, beneficiarul fiind împrumutătorul.

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 asigurător.

CAPITOLUL IV

Executarea creanțelor instituțiilor care acordă credite ipotecare

Art. 19. — În cazul întârzierii la plată, împrumutătorul va trimite beneficiarului împrumutului o notificare prin scrisoare recomandată, prevenindu-l asupra consecințelor încălcării contractului de credit ipotecar.

Art. 20. — În cazul în care, în termen de 30 de zile de la primirea notificării prevăzute la art. 19, beneficiarul creditului nu execută obligațiile, contractul de credit ipotecar se consideră reziliat de plin drept și întreaga sumă a ratelor de credit cu dobânzile aferente devine exigibilă.

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

Art. 22. — (1) Executarea 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. 23. — Executarea creanțelor ipotecare sau privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil se va face de către executorii proprii ai instituțiilor financiare autorizate 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. 24. — (1) Creanțele ipotecare și privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil, care fac parte din portofoliul unei instituții financiare autorizate prin lege, pot fi cesionate unor instituții financiare autorizate să acționeze pe piețele de capital.

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

Art. 25. — (1) În baza protofoliului creanțelor ipotecare și privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil, instituțiile financiare abilitate vor putea emite titluri de valoarea 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 financiare autorizate li se aplică dispozițiile Legii nr. 52/1994 privind valorile mobiliare și bursele de valori.

Art. 26. — Cesiunea creanțelor ipotecare va fi notificată, în termen de 10 zile de la efectuarea ei, prin scrisoare recomandată, de către instituția financiară cedentă debitorului cedat.

Art. 27. — În cazul în care instituția financiară autorizată cedentă și cea cesionară nu hotărăsc altfel, rambursarea creditelor ipotecare 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. 28. — În cazul în care instituția cedentă va continua să primească sumele rambursate, executarea ipotecilor și a privilegiilor conform art. 1.737 din Codul civil va fi făcută de către aceasta în numele și pentru instituția cesionară, pe cheltuiala acesteia din urmă.

CAPITOLUL VI

Obligațiunile ipotecare

Art. 29. — În scopul atragerii fondurilor necesare pentru acordarea de credite ipotecare, instituțiile financiare autorizate conform legii pot emite, în condițiile Legii nr. 52/1994, obligațiuni în baza portofoliului de creanțe ipotecare sau privilegiate deținut.

Art. 30. — Obligațiunile ipotecare vor putea fi emise în limita a 60% din valoarea portofoliului.

Art. 31. — Obligațiunile ipotecare sunt valori mobiliare și vor fi tranzacționate pe piețele de capital autorizate.

Art. 32. — Instituțiile financiare autorizate vor constitui un fond de garantare a obligațiunilor ipotecare, care va fi folosit în condițiile prevăzute în actele de înființare ori de organizare a acestuia.

CAPITOLUL VII

Dispoziții finale

Art. 33. — (1) Instituțiile financiare autorizate se află sub supravegherea prudențială a Băncii Naționale a României și sub supravegherea Comisiei Naționale a Valorilor Mobiliare cu privire la activitatea emiterii de obligațiuni.

(2) Instituțiile financiare autorizate sunt supuse controlului instituțiilor abilitate prin lege.

Art. 34. — În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi Banca Națională a României și Comisia Națională a Valorilor Mobiliare vor elabora norme metodologice comune de aplicare a prezentei legi.

Această lege a fost adoptată de Senat în ședința din 15 noiembrie 1999, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (2) din Constituția României.

p. PREȘEDINTELE SENATULUI,

DORU IOAN TĂRĂCILĂ

Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților în ședința din 16 noiembrie 1999, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (2) din Constituția României.

p. PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR,

ACSINTE GASPAR

București, 9 decembrie 1999.

Nr. 190.