

Parlamentul României



**Comisia pentru buget,
finanțe și bănci**

**București 22 iunie 1999
Nr.XVIII/2/ 210**

**BIROUL PERMANENT
AL
CAMEREI DEPUTAȚILOR**

Vă înaintăm, alăturat, raportul asupra proiectului de Lege privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare cu care comisia noastră a fost sesizată în fond cu adresa Biroului Permanent nr. 48 din 1 martie 1999.

**Dan Constantinescu
PREȘEDINTE**

Parlamentul României



Comisia pentru buget,
finanțe și bănci

București 22 iunie 1999
Nr. 210

RAPORT

asupra proiectului de Lege privind creditul ipotecar
pentru investiții imobiliare

În urma examinării proiectului de Lege privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare în ședința din 16 iunie 1999, propunem ca acesta să fie supus spre dezbateră și adoptare cu următoarele amendamente:

Nr. crt.	Articolul (textul inițial)	Amendamentul propus (autorul) Text adoptat de comisie	Motivare
1.	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.”	Se reformulează textul astfel: “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.” Autor: - deputat Constantin Teculescu, Grupul Parlamentar PDSR	În legislația română nu sunt reglementări privind instituțiile ipotecare, iar prezentul proiect nu tratează acest subiect.

Nr. crt.	Articolul (textul inițial)	Amendamentul propus (autorul) Text adoptat de comisie	Motivare
2.	Art. 3 alin. (1) “(1) Creditul ipotecar va fi garantat, prin ipotecă sau privilegii asupra imobilului – teren sau construcții, pentru care se acordă creditul.”	Se reformulează textul astfel: “(1) Creditul ipotecar va fi garantat, prin ipotecă sau privilegii, astfel cum sunt definite în art. 1737 din Codul Civil , asupra imobilului – teren sau construcții, pentru care se acordă creditul.” Autor: - deputat Gheorghe Ana, Grupul Parlamentar PDSR	Pentru definirea clară a noțiunii de “privilegii ipotecare”.
3.	Art. 3 alin. (2) “(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.”	Se reformulează textul astfel: “(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.” Autor: - deputat Constantin Teculescu, Grupul Parlamentar PDSR	Ipoteca se “constituie”, iar creditul se “utilizează”.
4.	Art. 3 alin. (5) “(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.”	Se elimină sintagma “cu o situație juridică asemănătoare și”, textul devenind astfel: “(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.” Autori: - deputat Dan Constantinescu, Grupul Parlamentar PNL; - deputat Constantin Teculescu, Grupul Parlamentar PDSR	Pentru eliminarea confuziilor în aplicarea prevederilor legii.

Nr. crt.	Articolul (textul inițial)	Amendamentul propus (autorul) Text adoptat de comisie	Motivare
5.	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”	Se completează textul astfel: “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 pentru salariații lor, de serviciu sau de intervenție” Autor: - deputat Dan Constantinescu, Grupul Parlamentar PNL	Pentru definirea clară a categoriile pentru care se construiesc locuințe de serviciu sau de intervenție.
6.	Art. 9 “Contractul nu va putea fi modificat decât prin acordul scris al părților.”	Se completează textul astfel: “Contractul nu va putea fi modificat decât prin acordul scris al părților, cu respectarea prevederilor prezentei legi.” Autor: - deputat Constantin Teculescu, Grupul Parlamentar PDSR	Pentru eliminarea confuziilor în aplicare.
7.	Art. 10 alin. (1) “(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.”	Se reformulează textul astfel: “(1) Creditul acordat va fi pus 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.” Autor: - Constantin Teculescu, Grupul	Pentru claritatea textului.

Nr. crt.	Articolul (textul inițial)	Amendamentul propus (autorul) Text adoptat de comisie	Motivare
		Parlamentar PDSR	
8.	Art. 11 alin. (1) “(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.”	Se completează textul astfel: “(1) Este interzisă condiționarea acordării unui credit ipotecar de obligația beneficiarului creditului de a cumpăra sau subscrie valori mobiliare ale împrumutătorului, cu excepția titlurilor de valoare definite la art. 26 din prezenta lege , indiferent sub ce formă.” Autor: - deputat Dan Constantinescu, Grupul Parlamentar PNL	În vederea eliminării eventualelor discriminări între diferite instituții față de același produs.
9.	Art. 11 alin. (2) “(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.”	Se elimină sintagma “subscrierea în cadrul unei societăți cooperatiste de credit sau la”, textul devenind astfel: “(2) Interdicția prevăzută la alin. (1) nu se aplică la achiziționarea de titluri de participare ale fondurilor ipotecare.” Autor: - deputat Constantin Teculescu, Grupul Parlamentar PDSR	Pentru corelare cu alin. (1) al prezentului articol.
10.	Art. 13 alin. (2) “(2) Dispozițiile alin. (1) nu se aplică în caz de faliment sau de lichidare voluntară a împrumutătorului.”	Se reformulează textul astfel: “(2) În caz de faliment sau de lichidare voluntară a împrumutătorului, împrumutații au dreptul de a rambursa anticipat creditul primit. ” Autor: - deputat Teodor Gheorghe Morariu, Grupul Parlamentar PNȚCD	Pentru claritatea și eliminarea ambiguității textului.

Nr. crt.	Articolul (textul inițial)	Amendamentul propus (autorul) Text adoptat de comisie	Motivare
		- deputat Dan Constantinescu, Grupul Parlamentar PNL	
11.	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.”	Se elimină. Autor: - deputat Constantin Teculescu, Grupul Parlamentar PDSR	Nu este necesară prevederea. Problema este rezolvată prin contractul de credit
12.	Art. 15 “ Dacă a fost stabilită o rată a dobânzii variabilă , se vor aplica regulile următoare:”	Devine art. 14 și se reformulează textul astfel: “ În cazul în care prin contract rata dobânzii s-a stabilit a fi variabilă , se vor aplica regulile următoare:” Autori: - deputat Dan Constantinescu, Grupul Parlamentar PNL; - Gheorghe Ana, Grupul Parlamentar PDSR	Pentru claritatea textului.
13.	Art. 15 lit. a) “a) rata dobânzii trebuie să poată fluctua atât în sens crescător, cât și descrescător;”	Se elimină Autor: - deputat Dan Constantinescu, Grupul Parlamentar PNL	Nu este necesară precizarea.
14.	Art. 15 lit. b)	Devine Art. 14 lit. a)	Pentru renumerotare.
15.	Art. 15 lit. c) “c) rata dobânzii variază proporțional cu indicele de referință;”	Se elimină Autor: - deputat Dan Constantinescu, Grupul Parlamentar PNL	Nu este necesară precizarea.
16.	Art. 15 lit. d)	Devine Art. 14 lit. b)	Pentru renumerotare.

Nr. crt.	Articolul (textul inițial)	Amendamentul propus (autorul) Text adoptat de comisie	Motivare
17.	Art. 15 lit. e) “e) modificarea ratei dobânzii trebuie comunicată împrumutatului cel mai târziu la data aplicării noii rate. ”	Devine Art. 14 lit. c) și se reformulează după cum urmează: “c) modificarea ratei dobânzii trebuie comunicată împrumutatului cu cel puțin 10 zile înainte de data scadenței. ” Autori: - deputat Dan Constantinescu, Grupul Parlamentar PNL - deputat Constantin Teculescu, Grupul Parlamentar PDSR	În vederea instituirii unei obligații precise, în ceea ce privește comunicarea.
18.	Art. 16 “În sarcina împrumutatului nu pot fi puse decât cheltuielile aferente întocmirii dosarului și constituirii ipotecii.”	Devine art. 15 și se modifică textul astfel: “În sarcina împrumutatului vor fi puse numai cheltuielile aferente întocmirii dosarului și constituirii ipotecii.” Autor: - deputat Constantin Teculescu, Grupul Parlamentar PDSR	Pentru claritatea textului.

Nr. crt.	Articolul (textul inițial)	Amendamentul propus (autorul) Text adoptat de comisie	Motivare
19.	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.”	Devine art. 17 și se reformulează textul astfel: “ 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, beneficiarul fiind împrumutătorul.” Autor: - deputat Constantin Teculescu, Grupul Parlamentar PDSR - deputat Partal Petre, Grupul Parlamentar PD.	Pentru claritatea textului.

20. 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.**”

Devine art. 18 și se reformulează textul astfel:

“Contractele de asigurare prevăzute la art. **16** și **17** se vor încheia cu o societate de