

**În acest număr:**

În data de 08 decembrie 2025 a fost publicată în Monitorului Oficial nr. 1133 Legea nr. 207/2025, cunoscută drept „Legea Nordis”

Noua Lege modifică art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și completează art. 26 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996. Scopul principal al Legii este introducerea unor mecanisme de protecție sporită pentru cumpărători în tranzacțiile imobiliare aflate în fază de proiect prin reglementarea promisiunilor de vânzare/cumpărare pentru bunuri viitoare și a convențiilor privind rezervarea cumpărării, a utilizării avansurilor de către dezvoltatori și a procedurilor de preapartamentare și deschiderea cărților funciare pentru bunuri imobile viitoare.

Legea nr. 207/2025 de modificare a art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și de completare a art. 26 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 – „Legea Nordis”

Care sunt aspectele cheie prevăzute de Lege?

- ➔ Obligații în sarcina dezvoltatorilor imobiliari, în particular cu privire la modul de utilizare a avansurilor plătite de promitenții cumpărători
- ➔ Reguli privind încheierea și publicitatea promisiunilor de vânzare-cumpărare având ca obiect bunuri imobile viitoare
- ➔ Convențiile privind rezervarea cumpărării unităților individuale din cadrul condominiului viitor sau a locuințelor individuale viitoare
- ➔ Operațiunea de preapartamentare a bunurilor imobile viitoare
- ➔ Intrarea în vigoare și reguli tranzitorii

Obligații în sarcina dezvoltatorilor imobiliari

Se introduce expres categoria „deztvoltatorilor imobiliari” în definiția investitorilor din Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, drept persoane fizice sau juridice care dezvoltă proiecte imobiliare de tip condominii sau locuințe individuale în vederea înstrăinării.

Aceștia au obligații principale similare cu cele impuse investitorilor (e.g. predarea construcției către proprietari numai după finalizarea completă și punerea în funcțiune a utilităților). Ca element de noutate însă s-a introdus în sarcina dezvoltatorilor responsabilitatea de a finaliza proiectele imobiliare și posibilitatea de a promite vânzarea de unități individuale viitoare sau locuințe individuale viitoare **numai** după:

- ➔ notarea autorizației de construire în cartea funciară;
- ➔ realizarea operațiunii de preapartamentare;
- ➔ deschiderea cărților funciare pentru bunuri viitoare.

Reguli privind încheierea promisiunilor de vânzare-cumpărare având ca obiect bunuri imobile viitoare

Legea introduce condițiile privind încheierea promisiunilor de vânzare-cumpărare pentru bunurile imobile viitoare, și anume:

- ➔ încheierea acestora doar în formă autentică;
- ➔ după notarea în cartea funciară a autorizației de construire;
- ➔ după obținerea în prealabil a extrasului de carte funciară de autentificare pentru bunul viitor.

Notarii publici vor avea obligația de a solicita notarea în cartea funciară a promisiunilor în ziua încheierii acestora sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare.

Utilizarea avansurilor pentru dezvoltarea proiectelor imobiliare

Sumele achitate de cumpărători cu titlu de avans în cadrul promisiunilor se vor depune într-un cont bancar distinct al dezvoltatorului, utilizabil exclusiv pentru edificarea proiectului. Avansurile pot fi folosite doar pentru dezvoltarea proiectului imobiliar și numai cu ștampila („*bun de plată*”) a persoanei responsabile sau a dirigintelui de șantier.

De asemenea, se introduc limite etapizate privind utilizarea sumelor în funcție de stadiul construcției:

- ➔ pentru partea de rezistență maximum 25% din preț; și *ulterior finalizării acesteia*
- ➔ pentru instalații maximum 20% din preț.

Mecanismul de reglementare a procentelor listate mai sus se referă în mod expres la modul de utilizare a avansurilor primite, fără ca Legea să limiteze în mod expres cuantumul avansului care poate fi plătit de promitentul cumpărător. Cu toate acestea, Legea nu specifică modul de calcul al acestor procente și anume dacă ele se vor raporta la suma totală disponibilă în contul bancar distinct al dezvoltatorului sau dacă se raportează la fiecare avans primit în parte pentru bunul viitor obiect al promisiunii de vânzare-cumpărare. De asemenea, nu este reglementată situația valorilor diferite de preț incluse în promisiunile de vânzare încheiate pe parcursul dezvoltării proiectului.

Sanctiune: utilizarea acestor sume în alte scopuri este interzisă, sancțiunea fiind amenda de 1% din cifra de afaceri a dezvoltatorului, înregistrată în anul anterior.

Observăm că legea nu clarifică însă autoritatea competentă să aplice această măsură și nici natura sa juridică. De asemenea, prevederile aferente contravențiilor reglementate de capitolul IV – Sancțiuni din Legea nr. 10/1995 nu au fost corelate cu această dispoziție.

Convențiile privind rezervarea cumpărării unităților individuale din cadrul condominiului viitor sau a locuințelor individuale viitoare

Legea introduce o reglementare strictă a convențiilor privind rezervarea cumpărării unităților individuale din cadrul unui viitor condominiu sau a locuințelor viitoare, stabilind un cadru menit să protejeze cumpărătorul și să responsabilizeze dezvoltatorul imobiliar.

- ⇒ perioada maximă a contractelor este de 60 de zile, urmată de încheierea promisiunilor de vânzare-cumpărare sau a contractului de vânzare-cumpărare;
- ⇒ suma achitată pentru rezervare se scade din prețul vânzării și nu poate depăși 5% din preț, sub sancțiunea nulității absolute.

Dacă în termenul de 60 de zile nu se încheie promisiunea sau contractul din culpa exclusivă a dezvoltatorului, acesta va returna integral în 30 de zile sumele plătite pentru rezervare.

Operațiunea de preapartamentare

Prin modificările aduse Legii nr. 7/1996 se introduce operațiunea de preapartamentare a unui bun imobil viitor.

Procedura se face în baza actului autentic de preapartamentare, întocmit în baza documentației cadastrale și permite:

- ⇒ deschiderea cărții funciare a construcției de tip condominiu bun viitor;
- ⇒ deschiderea cărților funciare pentru toate unitățile individuale, înscrise ca bunuri viitoare;
- ⇒ posibilitatea actualizării cărților funciare până la realizarea procedurii de apartamentare în situația modificării proiectului autorizat (de exemplu, modificarea numărului de unități) în baza unui nou act autentic de preapartamentare, cu condiția emiterii unui nou act administrativ corespunzător (e.g., autorizație de construire pentru modificare de temă) și a unei noi documentații cadastrale de preapartamentare;
- ⇒ necesitatea obținerii acordului promitenților cumpărători pentru modificarea preapartamentării inițiale atunci când modificările afectează suprafața sau amplasamentul unităților ce fac obiectul promisiunilor de vânzare-cumpărare;

În mod similar cu prevederile legale anterioare, operațiunea de apartamentare se va realiza în baza (i) procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și a (ii) certificatului de atestare a edificării construcției, iar cărțile funciare rezultate din preapartamentare se vor actualiza conform documentației de apartamentare.

Intrarea în vigoare și reguli tranzitorii

Prevederile privind modificarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții vor intra în vigoare în termenul general de 3 zile de la publicarea în Monitorul Oficial.

Pe de altă parte, în vederea actualizării aplicației integrate de cadastru și publicitate imobiliară, s-a prevăzut un termen distinct de intrare în vigoare de 3 luni de la data publicării Legii pentru modificările aduse Legii 7/1996.

Următoarele măsuri tranzitorii vor fi aplicabile până la data expirării acestui termen:

- ➔ notarea autorizației de construire în cartea funciară pentru fiecare unitate individuală-bun viitor din cadrul condominiilor viitoare în mod separat;

Deși dispozițiile tranzitorii sunt neclare, înțelegem că intenția legiuitorului este aceea ca autorizațiile de construire să fie notate în cartea funciară a terenului prin înscrieri distincte pentru fiecare unitate individuală viitoare. Ulterior, încheierea și înscrierea promisiunilor de vânzare încheiate (în perioada de tranziție) vor fi corelate cu înscrierea autorizației de construire corespunzătoare fiecărei unități individuale-bun viitor.

- ➔ notarea promisiunilor de vânzare-cumpărare a bunurilor viitoare nu va împiedica dezvoltatorul să continue formalitățile administrative, juridice sau cadastrale pentru realizarea proiectului, cu excepția situației în care se modifică suprafața totală sau amplasamentul bunului promis;
- ➔ încheierea promisiunilor de vânzare-cumpărare a bunurilor viitoare se va face (i) doar în formă autentică, (ii) după notarea autorizației de construire în cartea funciară și (iii) după obținerea în prealabil a extrasului de carte funciară pentru bunul imobil viitor.

Până la data intrării în vigoare a dispozițiilor de modificare a Legii 7/1996, extrasul de carte funciară pentru bunul imobil viitor se va elibera din cartea funciară a terenului și va cuprinde mențiuni privind poziția la care a fost notată autorizația de construire pentru unitatea individuală promisă și faptul că este bun viitor în curs de edificare.

Legea nu specifică dacă pentru încheierea promisiunilor de vânzare va fi necesară obținerea unui extras de carte funciară pentru autentificare.

Concluzii

Legea reprezintă un pas important pentru maturizarea pieței imobiliare, oferind un cadru de protecție mai solid pentru cumpărători și o responsabilizare a dezvoltatorilor.

Cu toate acestea, observăm că Legea conține o serie de neclarități care ar putea genera impedimente cu privire la încheierea promisiunilor de vânzare de către investitori, în particular în perioada de tranziție până la data expirării termenului de 3 luni.

În continuare, adoptarea unor norme de punere în aplicare a prezentei legi apare ca fiind necesară, astfel încât modificările aduse să se reflecte într-o practică notarială unitară, precum și să clarifice o serie de aspecte, cu precădere următoarele:

(i) modul de utilizare și de calcul a sumelor ce provin de avansul achitat de promitenții cumpărători; (ii) modalitatea de constatare și aplicare a amenzii de 1% din cifra de afaceri; (iii) modul de îndeplinire a formalităților de publicitate imobiliară (e.g., forma notărilor privind autorizația de construire, necesitatea obținerii extraselor de carte funciară pentru autentificare).

Pentru mai multe detalii, vă rugăm să nu ezitați să ne contactați.



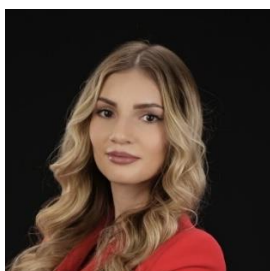
Irina Dimitriu

Partener
Reff & Asociații | Deloitte Legal
idimitriu@reff-associates.ro



Maria Nițulescu

Senior Managing Associate
Reff & Asociații | Deloitte Legal
mnitulescu@reff-associates.ro



Andreea Voicu

Associate
Reff & Asociații | Deloitte Legal
andreeavoicu@reff-associates.ro

Reff | Asociații

Reff și Asociații SPRL este societate de avocați membră a Baroului București, independentă în conformitate cu reglementările aplicabile profesiei de avocat, și reprezintă rețeaua de societăți de avocați Deloitte Legal în România. Deloitte Legal înseamnă practicile juridice ale membrilor Deloitte Touche Tohmatsu Limited și afiliații acestora care oferă servicii de asistență juridică. Pentru o descriere a serviciilor de asistență juridică oferite de entitățile membre ale Deloitte Legal, vă rugăm accesați: <http://www.deloitte.com/deloittelegal>.

Acest Alert este furnizat cu titlu orientativ și nu trebuie considerat drept serviciu de consultanță. Este bine să solicitați consultanță fiscală/juridică de specialitate înainte de a întreprinde acțiuni bazate pe cuprinsul acestui document.

Această publicație conține doar informații generale și Deloitte Touche Tohmatsu Limited și firmele membre sau afiliate (numite împreună Deloitte Network) nu oferă consultanță sau servicii profesionale prin intermediul acestei publicații. Înainte de a lua orice decizie sau de a acționa într-un mod care v-ar putea afecta finanțele sau afacerea, trebuie să discutați cu un consultant profesionist. Nicio entitate a Deloitte Network nu va fi răspunzătoare pentru pierderile de orice natură suferite de către persoanele care se bazează pe aceasta publicație.

© 2025. Pentru mai multe detalii, contactați Reff și Asociații SPRL