Legea nr. 282 din 23/06/2004 - reglementeaza protectia dobanditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor ce au ca obiect dobandirea unui drept de folosinta pe durata limitata a unor bunuri imobiliare.

Publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 580 din 30/06/2004.

Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege:

Art. 1. - Prezenta lege reglementeaza protectia dobanditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor ce au ca obiect dobandirea unui drept de folosinta pe durata limitata a unor bunuri imobiliare.

Art. 2. - (1) Dispozitiile prezentei legi reglementeaza urmatoarele:
a) informatiile cu privire la continutul contractelor si la modalitatile de comunicare a acestor informatii;
b) procedurile si modalitatile de anulare, reziliere, rezolutiune sau denuntare unilaterala a contractului.
(2) Regimul juridic al contractelor incheiate in baza prezentei legi se completeaza cu dispozitiile din dreptul comun sau din legi speciale aplicabile, dupa caz.

Art. 3. - in intelesul prezentei legi, termenii si expresiile folosite au urmatoarele semnificatii:
a) contract privind dobandirea unui drept de utilizare pe durata limitata a unor bunuri imobiliare, denumit in continuare contract - contractul sau grupul de contracte incheiat pentru o durata minima de 3 ani, cu plata unui pret global, prin care, direct ori indirect, un drept real sau orice alt drept care priveste folosinta unuia ori mai multor bunuri imobiliare, pentru o perioada determinata sau determinabila a anului care nu poate fi mai mica de o saptamana, 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 destinatie de locuit, asupra caruia poarta dreptul care face obiectul contractului;
c) vanzator - orice persoana fizica sau juridica care, in cadrul activitatii sale profesionale si actionand in raporturile contractuale reglementate de prezenta lege, constituie, transfera sau se angajeaza sa transfere dreptul reglementat ca obiect al contractului;
d) dobanditor - orice persoana fizica actionand in scopuri ce pot fi considerate ca nu intra in sfera activitatii sale profesionale, careia ii este transferat dreptul care face obiectul contractului sau in beneficiul careia este constituit acest drept.

Art. 4. - (1) Vanzatorul este obligat sa furnizeze oricarei persoane care solicita informatii despre bunul imobiliar un document care, in afara descrierii generale a bunului imobiliar, va oferi informatii concise si precise cel putin asupra elementelor prevazute la lit. a)-g), i) si l) din anexa care face parte integranta din prezenta lege, precum si asupra modului de obtinere a unor informatii complementare.
(2) Informatiile cuprinse in documentul prevazut la alin. (1) sunt parte integranta a contractului.
(3) Fara acordul expres al partilor, modificarea informatiilor continute in documentul prevazut la alin. (1) este permisa numai in situatia in care aceasta rezulta din cauze independente de vointa vanzatorului.
(4) Orice modificare a informatiilor prevazute la alin. (1) va fi adusa la cunostinta dobanditorului inaintea momentului incheierii contractului. in contract vor fi mentionate in mod expres orice modificari ale informatiilor respective.
(5) Orice publicitate referitoare la bunul imobiliar in cauza va indica posibilitatea obtinerii documentului prevazut la alin. (1), precum si locul de unde acesta poate fi obtinut.

Art. 5. - (1) Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii absolute, si va cuprinde cel putin elementele obligatorii prevazute in anexa. Actiunea in constatarea nulitatii poate fi introdusa de

orice persoana interesata si se solutioneaza de instanta civila competenta.
(2) Contractul si documentul prevazut la art. 4 alin. (1) se redacteaza, in mod obligatoriu, in limba romana. Daca dobanditorul este cetatean strain sau are resedinta in strainatate, contractul se va redacta si in limba sau in una dintre limbile oficiale ale statului pe teritoriul caruia isi are resedinta ori al carui cetatean este dobanditorul, la alegerea acestuia, in cazul in care aceasta este o limba oficiala a Comunitatii Europene.
(3) Atunci cand contractul nu a fost redactat, potrivit prevederilor alin. (2), in limba statului in care este situat bunul imobiliar, vanzatorul trebuie sa furnizeze dobanditorului o traducere autorizata a contractului in limba sau in una dintre limbile oficiale ale acestui stat, in cazul in care aceasta este o limba oficiala a Comunitatii Europene.

Art. 6. - (1) Complementar optiunilor aflate la dispozitia dobanditorului potrivit dreptului comun, referitoare la nulitatea sau anulabilitatea contractelor, acesta are dreptul:
a) sa denunte unilateral contractul, fara a fi necesara invocarea vreunui motiv, in termen de 10 zile calendaristice de la data semnarii lui de ambele parti contractante sau de la data la care partile au semnat un antecontract, dupa caz. Termenul de 10 zile se calculeaza potrivit dreptului comun;
b) in cazul in care contractul sau antecontractul nu contine informatiile prevazute la lit. a)-c), lit. d) pct. 1 si 2, lit. h), i), k), l) si m) din anexa in momentul semnarii de catre cele doua parti, sa solicite anularea contractului, respectiv a antecontractului, in termen de 3 luni de la acest moment. Daca in perioada celor 3 luni sunt furnizate aceste informatii, termenul in care dobanditorul poate denunta contractul prevazut la lit. a) curge de la data la care ultima informatie i-a fost comunicata.
(2) Daca la implinirea termenului de 3 luni prevazut la alin. (1) lit. b) dobanditorul nu si-a exercitat dreptul de a solicita anularea contractului si contractul incheiat nu include informatiile prevazute la lit. a)-c), lit. d) pct. 1 si 2, lit. h), i), k), l) si m) din anexa, termenul de denuntare unilaterala a contractului prevazut la alin. (1) lit. a) va curge din ziua urmatoare zilei in care a expirat termenul respectiv.
(3) in situatia in care dobanditorul doreste sa isi exercite drepturile prevazute la alin. (1), acesta trebuie, inainte de implinirea termenelor prevazute la alin. (1), sa notifice in scris persoana ale carei date de identificare apar in contract, potrivit dreptului comun si procedurilor specificate in contract, conform lit. l) din anexa. Termenul limita va fi considerat respectat daca notificarea scrisa este transmisa inaintea implinirii acestuia.
(4) in situatia in care dobanditorul isi exercita dreptul prevazut la alin. (1) lit. a), i se poate solicita sa achite, atunci cand este cazul, numai cheltuielile care, potrivit dispozitiilor dreptului comun, sunt rezultate ca urmare a incheierii si denuntarii unilaterale a contractului si care corespund formalitatilor legale ce trebuie sa fie finalizate inainte de implinirea termenului respectiv. Acest tip de cheltuieli trebuie sa fie mentionate in mod expres in contract.
(5) in situatia in care dobanditorul isi exercita dreptul de anulare prevazut la alin. (1) lit. b), acesta nu este obligat sa achite sau sa ramburseze cheltuielile ocazionate.

Art. 7. - Clauzele contractuale prin care este solicitata dobanditorului plata in avans a oricarei sume, inainte de implinirea termenului in care acesta isi poate exercita dreptul de denuntare unilaterala a contractului, sunt nule de drept.

Art. 8. - in situatia in care pretul contractului este acoperit in tot sau in parte de un credit acordat dobanditorului de catre vanzator sau de un tert, in baza unui contract incheiat intre tert si vanzator, contractul de creditare va fi reziliat fara penalitati si dobanzi pentru dobanditor, in situatia in care acesta isi exercita dreptul de denuntare unilaterala a contractului prevazut la art. 6.

Art. 9. - Dreptul dobanditorului de denuntare unilaterala a contractului nu poate fi limitat de nici o clauza contractuala sau intelegere intre parti, acestea fiind considerate nule de drept. Orice clauza prin care dobanditorul renunta la drepturile pe care i le confera prezenta lege sau prin care vanzatorul este exonerat de raspunderile ce ii revin potrivit prevederilor prezentei legi este nula de drept.

Art. 10. - Atunci cand bunul imobiliar asupra caruia poarta dreptul care face obiectul contractului este situat in Romania sau intr-un stat membru al Uniunii Europene, iar legea aplicabila contractului nu este

conforma reglementarilor comunitare privind protectia dobanditorilor in cazul contractelor cu privire la dreptul real sau orice alt drept privind folosinta pe durata limitata asupra bunurilor imobile, dobanditorul beneficiaza in mod obligatoriu de protectia conferita de prezenta lege.

Art. 11. - Drepturile si obligatiile rezultate din contractele incheiate in temeiul prezentei legi pot fi instrainate catre terti, in conditiile legii.

Art. 12. - Prevederile prezentei legi se completeaza cu dispozitiile Codului civil, ale Ordonantei Guvernului nr. 21/1992 privind protectia consumatorilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Ordonantei Guvernului nr. 107/1999 privind activitatea de comercializare a pachetelor de servicii turistice, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 631/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele incheiate intre comercianti si consumatori, cu modificarile ulterioare, si ale Legii nr. 148/2000 privind publicitatea, cu modificarile si completarile ulterioare, in masura in care acestea nu contin dispozitii contrare.

Art. 13. - incalcarea prevederilor prezentei legi atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz.

Art. 14. - (1) Nerespectarea dispozitiilor art. 4 si art. 5 alin. (2) si (3) constituie contraventii si se sanctioneaza cu amenda de la 15.000.000 lei la 75.000.000 lei.
(2) Sanctiunile se pot aplica si persoanelor juridice, caz in care amenda este de la 30.000.000 lei la 150.000.000 lei.
(3) Contraventiilor prevazute la alin. (1) le sunt aplicabile dispozitiile Ordonantei Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contraventiilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 180/2002, cu modificarile ulterioare. Dispozitiile art. 28 si 29 nu sunt aplicabile.
(4) Constatarea contraventiilor si aplicarea sanctiunilor se fac de catre persoane cu functii de control imputernicite din cadrul Autoritatii Nationale pentru Protectia Consumatorilor.

Art. 15. - La data intrarii in vigoare a prezentei legi, articolul 24 din Ordonanta Guvernului nr. 107/1999 privind activitatea de comercializare a pachetelor de servicii turistice, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 431 din 31 august 1999, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 631/2001, se modifica si va avea urmatorul cuprins:
"Art. 24. - Controlul respectarii dispozitiilor prezentei ordonante se face de catre organele de specialitate ale Ministerului Transporturilor, Constructiilor si Turismului si ale Autoritatii Nationale pentru Protectia Consumatorilor."

Art. 16. - Prezenta lege transpune Directiva 94/47/CE privind protectia dobanditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtand asupra dobandirii unui drept de utilizare pe timp partial a unor bunuri imobiliare, publicata in Jurnalul Oficial al Comunitatilor Europene (JOCE) nr. L280 din 29 octombrie 1994.

Art. 17. - Prezenta lege intra in vigoare la 90 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I.

ANEXA - Elementele obligatorii minime ale contractelor

a) numele si domiciliul si, dupa caz, denumirea sau sediul partilor contractante, inclusiv informatii specifice referitoare la calitatea juridica pe care vanzatorul o are la momentul incheierii contractului, precum si identitatea si domiciliul proprietarului;
b) natura exacta a dreptului care reprezinta obiectul contractului si o clauza prin care se stabilesc conditiile de exercitare a acelui drept pe teritoriul statului in care bunul sau bunurile imobiliare in cauza sunt situate si daca respectivele conditii au fost indeplinite ori, in caz contrar, ce conditii mai trebuie indeplinite;
c) cand bunul imobiliar este determinat, se va face o descriere exacta a acestuia si a localizarii;

d) in situatia in care bunul imobiliar se afla in constructie:
1. stadiul de realizare a imobilului;
2. termenul rezonabil la care se preconizeaza finalizarea bunului imobiliar;
3. daca este vorba de un bun imobiliar determinat, numarul autorizatiei de constructie, denumirea si adresa exacta ale autoritatii emitente;
4. stadiul de realizare a lucrarilor de amenajare care fac bunul imobiliar pe deplin functional (alimentare cu gaze naturale, electricitate, canalizare, apa si conexiuni telefonice);
5. garantia privind finalizarea bunului imobiliar sau garantia privind rambursarea oricarei plati efectuate in situatia in care imobilul nu este terminat si modalitatile de aplicare a acestor garantii, dupa caz;
e) serviciile la care dobanditorul are sau va avea acces si conditiile in care ii sunt permise (electricitate, apa, intretinere, salubritate);
f) facilitati comune, cum sunt: bazine de inot, sauna etc., la care dobanditorul are sau poate avea acces si, dupa caz, in ce conditii ii sunt permise;
g) principiile in baza carora se vor organiza reparatiile si intretinerea proprietatii imobiliare, administrarea, precum si gestionarea acesteia;
h) perioada exacta in care drepturile rezultate din contract pot fi exercitate si, dupa caz, durata contractului; data la care dobanditorul poate incepe sa isi exercite drepturile contractuale;
i) pretul ce va fi platit de dobanditor pentru exercitarea drepturilor contractuale; o estimare a sumei ce va fi platita de catre dobanditor pentru folosirea facilitatilor comune si a serviciilor; baza pentru calcularea valorii taxelor referitoare la ocuparea imobilului, taxele legale obligatorii (taxe si cotizatii) si cheltuieli administrative (gestionarea/administrarea, intretinerea si reparatiile imobilului);
j) o clauza care reglementeaza faptul ca din achizitionarea/administrarea imobilului nu vor rezulta alte costuri, taxe sau obligatii decat cele specificate in contract;
k) daca este sau nu este posibil a folosi, a participa la un sistem privind schimbul sau revanzarea drepturilor contractuale, precum si orice costuri pe care le implica un sistem de schimb sau de revanzare care va fi organizat de catre vanzator ori de catre un tert desemnat de el in contract;
l) informatii privind dreptul de reziliere, anulare sau denuntare unilaterala a contractului si indicatii privind persoana careia i se va notifica rezilierea, anularea sau denuntarea unilaterala a contractului, specificand, de asemenea, modalitatile in care pot fi facute asemenea notificari; indicatii precise asupra naturii si valorii costurilor pe care dobanditorul va trebui sa le plateasca conform art. 6 alin. (4) din lege, daca isi exercita dreptul de denuntare unilaterala a contractului; daca este cazul, informatii privind modalitatile de reziliere a contractului de credit aferent contractului in cauza, in eventualitatea anularii sau denuntarii unilaterale a acestuia;
m) data si locul semnarii contractului de fiecare parte.