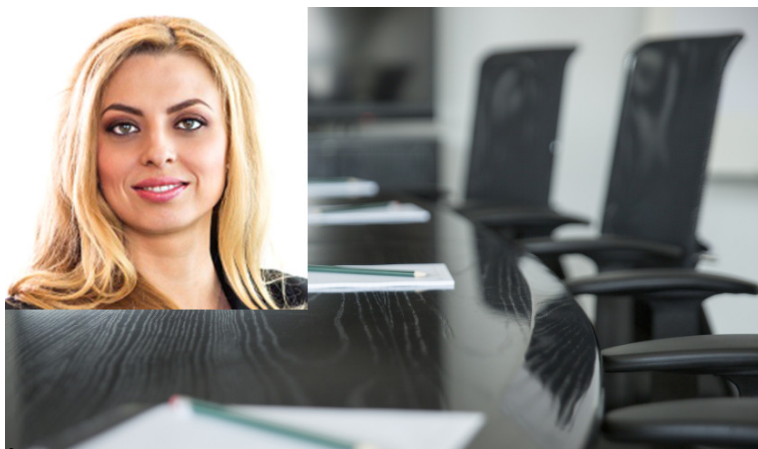


Revoluție în piața imobiliară: Legea „Nordis” schimbă radical regulile jocului pentru dezvoltatori și cumparatori



Începând cu decembrie 2025, dezvoltatorii de proiecte imobiliare rezidențiale din România se confruntă cu obligații stricte, menite să genereze protecție juridică superioară pentru cumparatori. Noua legislație introduce obligații fără precedent – de la conturi bancare dedicate și taxe de rezervare plafonate la 5%, până la amenzi de 1% din cifra de afaceri pentru utilizarea abuzivă a avansurilor. Măsurile vin după numeroase nereguli în piața dezvoltărilor imobiliare: insolvențe ale dezvoltatorilor, promisiuni de vânzare multiple pentru aceleași unități locative și încasarea și returnarea avansurilor, folosirea nejustificată a avansurilor în alte scopuri.

Contextul: răspunsul legislativ la neregulile pieței

Publicată în Monitorul Oficial pe 8 decembrie 2025, Legea nr. 207/2025, cunoscută drept Legea „Nordis”, modifică fundamental Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și Legea cadastrului nr. 7/1996. Scopul declarat este de a oferi protecție promitenților cumparatori de locuințe aflate în stadiu de construcție și de a crea un cadru mai stabil, de încredere în raportul juridic dezvoltator-promitent cumparator.

Legea introduce în premieră obligații noi în sarcina dezvoltatorilor de proiecte rezidențiale, menite să echilibreze raportul de forțe care anterior era favorabil dezvoltatorului, acesta având libertate de acțiune, fiind cel mult cenzurat de evoluția pieței data de cerere și oferta de locuințe noi.

Impactul asupra dezvoltatorilor: obligații și proceduri noi

Pentru dezvoltatorii imobiliari, noua lege înseamnă o transformare completă a modului de lucru prin introducerea unor cerințe stricte înainte de a putea încheia promisiuni de vânzare.

Devine obligatorie operațiunea de preapartamentare, o procedură cadastrală complet nouă în legislația românească. Dezvoltatorii pot încheia promisiuni de vânzare având ca obiect locuințele individuale viitoare numai după îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe: notarea autorizației de construire în cartea funciara, realizarea operațiunii de preapartamentare pentru condominiile viitoare și deschiderea cărților funciare pentru unitățile individuale reprezentând bunuri viitoare.

Actul de preapartamentare se întocmește în formă autentică, pe baza documentației cadastrale recepționate de oficiul teritorial, întocmită de persoana autorizată pentru executarea lucrărilor de specialitate, pe baza autorizației de construire și a documentației aferente. Decizia ANCPI din 10 decembrie 2025 precizează că tariful pentru

notarea autorizației de construire este de 75 de lei, indiferent de numărul unităților individuale.

Promisiunile de vânzare trebuie încheiate obligatoriu în forma autentică. Aceasta nouă cerință de formă nu este coroborată cu Codul civil, acesta neimpunând forma autentică pentru încheierea promisiunilor (cu excepția promisiunii de donație), întrucât nu operează un transfer al unui drept real. Notarul public trebuie să solicite notarea în cartea funciara a promisiunii în ziua întocmirii acesteia sau, cel mai târziu, în următoarea zi lucrătoare.

Gestionarea financiară suferă modificări majore. Astfel, dezvoltatorul trebuie să încaseze sumele achitate de cumpărător ca avans într-un cont bancar distinct, dedicat edificării proiectului pentru care s-a plătit avansul, și să le folosească exclusiv în scopul dezvoltării respectivului proiect, numai după aprobarea plăților de către persoana responsabilă/ diriginte de șantier, prin aplicarea ștampilei „bun de plată”. Legea stabilește că dezvoltatorul poate cheltui pentru partea de rezistență maximum 25% din preț și ulterior finalizării acesteia, pentru partea de instalații maximum 20% din preț. Nu este clară rațiunea legiuitorului cu instituirea acestor procente maxime și mai ales, lacuna referitoare la restul sumelor de bani și destinația precisă a folosirii acestora (de exemplu: finisaje, formalități, taxe, servicii de arhitectură, marketing vânzări, cheltuieli conexe, etc.). Totodată, nu reiese cu claritate cine este persoana responsabilă (i.e. un angajat intern, administratorul, manager de proiect, un terț independent, etc.) și cum se împart atribuțiile aprobării cheltuirii avansurilor încasate. Putem interpreta că dirigintelui de șantier îi revin toate aprobările în legătură aspectele legate de executarea lucrărilor de construcții, respectiv restul cheltuielilor alocate dezvoltării proiectului îi revin persoanei responsabile.

Utilizarea sumelor achitate ca avans în alte scopuri decât cele circumscrise dezvoltării proiectului este interzisă și se sancționează cu amendă în cuantum de 1% din cifra de afaceri, înregistrată în anul anterior, a dezvoltatorului, dacă fapta nu constituie infracțiune. Rămâne de văzut care va fi autoritatea competentă în constatarea și aplicarea amenzi. Este discutabilă eficiența acestei amenzi, mai ales în situațiile în care dezvoltatorul înființează pentru fiecare proiect câte o societate de proiect, care realizează încasări, de regulă, la finalizarea proiectului.

Protecția cumpărătorilor: noi garanții și limitări

Pentru cumpărătorii de locuințe în construcție, Legea „Nordis” aduce protecții semnificative, menite să genereze o protecție juridică superioară.

Taxa de rezervare este plafonată la maximum 5% din prețul locuinței, sub sancțiunea nulității absolute a convenției de rezervare. Nu este clar dacă nulitatea absolută este totală sau parțială (pentru sumele peste pragul de 5% din preț). Durata maximă a convenției de rezervare este de 60 de zile, la expirarea căreia se va încheia fie promisiunea de vânzare sau direct contractul de vânzare. Legea nu instituie însă o sancțiune expresă pentru nerespectarea acestei obligații și nu este precizat dacă, la expirarea convenției de rezervare, se pot încheia imediat succesiv noi convenții de rezervare.

Dacă promisiunea sau contractul de vânzare nu se încheie din culpa exclusivă a dezvoltatorului, acesta trebuie să restituie integral, în termen de 30 de zile, sumele primite în baza convenției de rezervare. Este neclar care sunt cazurile în care se poate încadra „culpa exclusivă” a dezvoltatorului și cine o va califica. Se poate interpreta per a contrario că, dacă autoritatea întârzie emiterea autorizației de construire/ prelungirea acesteia, dezvoltatorul nu mai este „culpabil exclusiv” și nu mai este ținut de acest termen de restituire.

Transparența și securitatea juridică cresc prin obligativitatea notării autorizației de construire în cartea funciara pentru fiecare unitate individuală înainte de semnarea promisiunii de vânzare. Promisiunile de vânzare se pot încheia numai după notarea autorizației de construire în cartea funciara și după obținerea în prealabil a extrasului de carte funciara pentru unitatea individuală viitoare.

Impactul asupra pieței: incertitudini și zone neclare

Flexibilitatea contractuală ridică semne de întrebare, în condițiile în care Legea „Nordis” reglementează doar convențiile de rezervare și promisiunile de vânzare. Forme contractuale reglementate/ permise de Codul civil (precum pactele de opțiune, contractul de vânzare a unui bun viitor, contracte de vânzare afectate de condiții suspensive/rezolutorii, dezvoltarea proiectelor în parteneriate/asocieri, promisiuni de schimb, contracte de suprafață, scrisori de intenție, intenția de a contracta) nu fac obiectul Legii „Nordis”. Se ridică întrebarea care dintre prevederile Legii 207 trebuie luate în vedere în cazul încheierii altor acte juridice decât cele reglementate expres în noul text de lege.

Modificările de proiect sunt reglementate parțial. Astfel, dacă până la realizarea operațiunii de apartamentare se modifică numărul unităților individuale cuprinse în autorizația de construire inițială, dezvoltatorul trebuie să facă o actualizare a tuturor cărților funciare, pe baza unui nou act autentic de preapartamentare, fără a fi necesar acordul prealabil al promitentului cumparator, cu excepția situației în care se modifică suprafața totală sau amplasamentul unității ce face obiectul promisiunii de vânzare.

O serie de întrebări rămân deschise, precum ce se întâmplă dacă dezvoltatorul renunță la elemente din condominiu care aveau destinația de spații comune (chiar parte din proprietatea comună și forțată)? În acest caz, este dezvoltatorul obligat să solicite acordul tuturor promitenților cumparatori, având în vedere impactul potențial asupra tuturor acestora? Ce se întâmplă dacă un singur promitent cumparator va refuza emiterea acordului în astfel de situații, iar registrarii de carte funciară vor interpreta ca fiind imperativa obținerea acestuia?

Decizia ANCPI precizează că, indiferent dacă anterior Legii 207 a avut loc notarea autorizației de construire la cartea funciară și a unor promisiuni de vânzare, după caz, este obligatorie depunerea unei declarații autentice data pe propria răspundere de către dezvoltator, astfel încât să se înregistreze, respectiv să se actualizeze, după caz, informațiile existente (i.e. promisiuni de vânzare-cumpărare încheiate înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 207/2025) și să fie notată autorizația de construire în mod distinct pentru fiecare unitate individuală, în conformitate cu prevederile legale aplicabile.

Comparație internațională: modelul austriac

Spre deosebire de abordarea românească, în Austria, spre exemplu, doar plata avansurilor este condiționată de demararea lucrărilor de construire în baza unei autorizații de construire. Este indicat un minim conținut al unor clauze al unui contract încheiat cu dezvoltatorul, dintre care: descrierea imobilului și a facilităților aferente, costurile serviciilor, ale perfectării contractului, garanțiile oferite cumparatorului, fiduciarul, dacă dezvoltarea se realizează într-o zonă cu riscuri de inundații, avalanșe, zone contaminate, plata avansurilor în funcție de stadiile de execuție a lucrărilor de construire.

Concluzii: progres cu aspecte neclare

Legea 207 reprezintă un pas înainte în demersurile legislative de a le oferi cumparatorilor finali un cadru mai sigur din punct de vedere legislativ cu scopul de a diminua sau elimina, pe cât posibil, riscurile și problemele întâlnite în practica dezvoltărilor imobiliare în sectorul rezidențial.

Legea 207 cuprinde o serie de aspecte benefice, precum realizarea unor cerințe și formalități de publicitate imobiliară de natură a reduce/ elimina problemele aparute în practica (promisiunea dublată/ triplată a aceluiași

unitați individuale și încasarea corespunzătoare a unor avansuri pentru aceleași unitați individuale viitoare, folosirea avansurilor în alte scopuri decât dezvoltarea proiectelor, nerambursarea avansurilor), obligativitatea notarii autorizației de construire, sau obligativitatea încheierii în forma autentică a promisiunilor de vânzare.

Totuși, legea lasă nelegifirate o serie de aspecte extrem de importante, cum ar fi definirea de mecanisme reale de protecție în cazul insolvenței dezvoltatorului, posibilitatea obținerii unor instrumente/ garanții ce ar putea fi executate de către promitenții cumparatori, instituirea unor amenzi sau obligații fără sancțiuni exprese sau eficiente.

Obligativitatea încheierii în forma autentică a promisiunilor de vânzare reprezintă în mod evident un avantaj pentru cumparatori, însă această nouă cerință de formă nu este coroborată cu Codul civil, care nu impune forma autentică pentru încheierea promisiunilor (cu excepția promisiunii de donație), întrucât nu operează un transfer al unui drept real. Alte obligații, cum ar fi obținerea autorizației de construire anterior încheierii promisiunilor de vânzare, par a restricționa foarte mult principiul libertății de a contracta.

Totodată, se ridică întrebarea dacă un dezvoltator poate primi instrumente de plată, scrisori de garanție condiționate, instrumente de asigurare, sume în conturi escrow/ fiduciare oferite de la cumparatori interesați și dornici de a contracta, dar care au alte măsuri de protecție disponibile și permise din punct de vedere legal și care nu sunt interesați de o simplă notare în cartea funciara, întrucât au alte instrumente mai puternice de garanție, respectiv dacă se pot încheia diverse convenții privind instituirea unor interdicții de înstrăinare, grevare.