

Legea creditului ipotecar

Parlamentul Romaniei

Legea nr. 190 din 09/12/1999

Publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 611 din 14/12/1999,
privind creditul ipotecar pentru investitii imobiliare

CAPITOLUL I

Creditul ipotecar si garantarea lui

Art. 1. - In conditiile prezentei legi, creditul ipotecar pentru investitii imobiliare desemneaza acel tip de credite acordate de institutii financiare autorizate, destinat sa finanteze construirea, cumpararea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinatie locativa, industrială sau comercială.

Art. 2. - Creditul ipotecar pentru investitii imobiliare se acorda pe o perioada de minimum 5 ani pentru persoanele juridice si de minimum 10 ani pentru persoanele fizice.

Art. 3. - (1) Creditul ipotecar pentru investitii imobiliare va fi garantat prin ipoteci sau privilegii, astfel cum sunt definite la art. 1.737 din Codul civil, asupra imobilului teren sau constructii - pentru care se acorda creditul.

(2) Ipoteca astfel constituita pentru garantarea creditului poate avea ca obiect terenul si constructiile ridicate pe acesta ulterior constituirii sale, In limita valorii stabilite prin contract si pe masura utilizarii creditului.

(3) Prevederile art. 1.775 din Codul civil nu se aplica ipotecilor constituite pentru garantarea Imprumuturilor acordate In conditiile prezentei legi.

(4) Ipotecile sau privilegiile constituite pentru garantarea Imprumuturilor ipotecare dureaza pana la rambursarea integrala a creditului pentru garantarea caruia au fost Infiintate, nefiind aplicabile dispozitiile art. 1.786 din Codul civil.

(5) In cazul In care partile sunt de acord, ipoteca va putea fi transferata asupra altui imobil cu o valoare cel puțin egala cu cea a imobilului ipotecat anterior.

(6) Dupa Inscrierea ipotecii asupra noului imobil garantiile anterior constituite asupra acestuia Isi Inceteaza de drept efectele.

Art. 4. - Dispozitiile art. 1.722 din Codul civil se aplica numai In cazul In care formalitatile de publicitate prevazute de lege au fost Indeplinite Inainte de Inscrierea ipotecii.

Art. 5. - Pana la rambursarea integrala a creditului, imobilele ipotecate vor putea fi Instrainate numai cu acordul prealabil al creditorului ipotecar. Contractele Incheiate cu nerespectarea acestei dispozitii sunt lovite de nulitate absoluta.

CAPITOLUL II

Institutiile care acorda credite ipotecare si persoanele care pot beneficia de credite ipotecare

Art. 6. - Bancile, Agentia Nationala pentru Locuinte, Casa de Economii si Consemnatiuni si alte institutii financiare abilitate prin lege, inclusiv fondurile ipotecare, pot acorda credite ipotecare.

Art. 7. - Pot beneficia de credite ipotecare In conditiile prezentei legi persoanele fizice care au cetatenia romana si domiciliul In Romania si persoanele juridice romane care au ca obiect de activitate construirea, reabilitarea, consolidarea sau extinderea imobilelor cu destinatie locativa, industrială sau comercială, precum si persoanele juridice romane care doresc sa construiasca locuinte de serviciu sau de interventie pentru salariatii lor.

CAPITOLUL III

Contractul de credit ipotecar si contractele de asigurare

Sectiunea 1

Contractul de credit ipotecar - clauze obligatorii pentru protectia Imprumutatilor

Art. 8. - Cu cel putin 10 zile Inainte de semnarea contractului de credit ipotecar Imprumutatorul va pune la dispozitie Imprumutatului o oferta scrisa care va cuprinde toate conditiile contractului, precum si termenul de valabilitate a acestuia.

Art. 9. - Contractul de credit ipotecar nu va putea fi modificat decat prin acordul scris al partilor, cu respectarea prevederilor prezentei legi.

Art. 10. - (1) Suma creditului acordat va fi pusa la dispozitie beneficiarului de credit ipotecar esalonat sau integral, plata facandu-se direct catre vanzator In cazul cumpararii unui imobil sau catre constructor In celelalte cazuri.

(2) In cazul In care lucrarile pentru care s-a acordat creditul ipotecar vor fi efectuate In regie proprie de catre beneficiarii acestuia, sumele de bani se vor transmite acestora conform unui plan de finantare stabilit prin contract.

Art. 11. - (1) Este interzisa conditionarea acordarii unui credit ipotecar de obligatia beneficiarului creditului de a cumpara sau de a subscrie valori mobiliare ale Imprumutatorului, indiferent sub ce forma.

(2) Interdictia prevazuta la alin. (1) nu se aplica la achizitionarea de titluri de participare ale fondurilor ipotecare.

Art. 12. - Clauzele de exigibilitate Inainte de termen trebuie prevazute In contractul de credit ipotecar printr-o clauza distincta.

Art. 13. - (1) Imprumutatii au dreptul de a rambursa anticipat creditul primit, In conditiile stabilite de parti prin contractul de credit ipotecar.

(2) In caz de faliment sau de lichidare voluntara a Imprumutatorului, Imprumutatii au dreptul de a rambursa anticipat creditul ipotecar primit.

Art. 14. - In cazul In care prin contractul de credit ipotecar s-a stabilit ca rata dobanzii sa fie variabila, se vor aplica urmatoarele reguli:

a) variatia ratei dobanzii trebuie sa fie legata de fluctuatiile unui indice de referinta; acesta trebuie sa fie ales dintr-o serie de indici de referinta a caror lista si mod de calcul vor fi stabilite prin hotarare a Guvernului, dupa avizarea acestora de catre Banca Nationala a Romaniei;

b) contractul poate sa prevada ca variatia ratei dobanzii este limitata, In sens crescator si descrescator, la un anumit nivel fata de rata initiala a dobanzii. Contractul poate sa prevada, de asemenea, ca rata dobanzii nu variaza decat atunci cand modificarea In sens crescator sau descrescator Inregistreaza, fata de rata initiala a dobanzii, o diferenta minimala determinata;

c) modificarea ratei dobanzii trebuie comunicata Imprumutatului cel mai tarziu la data aplicarii noii rate.

Art. 15. - In sarcina Imprumutatului vor fi puse numai cheltuielile aferente Intocmirii dosarului si constituirii ipotecii.

Sectiunea a 2-a

Contractele de asigurare obligatorie

Art. 16. - (1) Imprumutatul va Incheia un contract de asigurare privind bunurile ipotecate, valabil pe toata durata creditului ipotecar.

(2) In contractul de asigurare prevazut la alin. (1) Imprumutatorul va figura ca beneficiar al politei de asigurare. In cazul In care despagubirile acordate vor depasi valoarea creditului ipotecar ramas de rambursat si a celorlalte sume datorate Imprumutatorului, diferenta se cuvine beneficiarului creditului sau mostenitorilor acestuia.

(3) Primele de asigurare vor fi achitate de catre Imprumutat, o data cu rambursarea ratelor privind creditul ipotecar primit.

Art. 17. - In cazul In care Imprumutatul este o persoana juridica, acesta va trebui sa Incheie un contract de asigurare pentru riscul nefinalizarii constructiilor pentru care s-a acordat creditul ipotecar, beneficiarul fiind Imprumutatorul.

Art. 18. - Contractele de asigurare prevazute la art. 16 si 17 se vor Incheia cu o societate de asigurari, iar Imprumutatorul nu va avea dreptul sa impuna Imprumutatului un anumit asigurator.

CAPITOLUL IV

Executarea creantelor institutiilor care acorda credite ipotecare

Art. 19. - In cazul Intarzierii la plata, Imprumutatorul va trimite beneficiarului Imprumutului o notificare prin scrisoare recomandata, prevenindu-l asupra consecintelor Incalcarii contractului de credit ipotecar.

Art. 20. - In cazul In care, In termen de 30 de zile de la primirea notificarii prevazute la art. 19, beneficiarul creditului nu executa obligatiile, contractul de credit ipotecar se considera reziliat de plin drept si Intreaga suma a ratelor de credit cu dobanzile aferente devine exigibila.

Art. 21. - Contractul de credit ipotecar, precum si garantiile reale si personale subsecvente constituie titluri executorii, urmand sa fie Investite cu formula executorie de catre instanta locului unde este situat imobilul.

Art. 22. - (1) Executarea debitorilor se va face fara conditionarea ei de atribuirea unui alt spatiu de locuit.

(2) In situatii deosebite instanta de la locul executarii va putea acorda un termen de maximum 90 de zile, In care debitorul Isi va gasi o alta locuinta. Aceasta prevedere se aplica numai persoanelor fizice.

Art. 23. - Executarea creantelor ipotecare sau privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil se va face de catre executorii proprii ai institutiilor financiare autorizate sau de catre executorii judecatoresti, dupa caz, In conditiile legii.

CAPITOLUL V

Cesiunea creantelor ipotecare si privilegiate si transformarea acestora In titluri de valoare

Art. 24. - (1) Creantele ipotecare si privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil, care fac parte din portofoliul unei institutii financiare autorizate prin lege, pot fi cesionate unor institutii financiare autorizate sa actioneze pe pietele de capital.

(2) Cesiunea priveste numai creantele ipotecare din portofoliul detinut, care au caractere comune cu privire la natura, originea si riscurile lor.

Art. 25. - (1) In baza portofoliului creantelor ipotecare si privilegiate conform art. 1.737 din Codul civil, institutiile financiare abilitate vor putea emite titluri de valoare negociabile pe piata de capital. Titlurile de valoare vor fi emise In limita a 75% din valoarea portofoliului detinut.

(2) Titlurilor de valoare emise de institutiile financiare autorizate li se aplica dispozitiile Legii nr. 52/1994 privind valorile mobiliare si bursele de valori.

Art. 26. - Cesiunea creantelor ipotecare va fi notificata, In termen de 10 zile de la efectuarea ei, prin scrisoare recomandata, de catre institutia financiara cedenta debitorului cedat.

Art. 27. - In cazul In care institutia financiara autorizata cedenta si cea cesionara nu hotarasc altfel, rambursarea creditelor ipotecare va fi efectuata In continuare prin institutia cedenta, care va transmite institutiei financiare cesionare sumele astfel obtinute. Cheltuielile generate de aceasta operatiune vor fi suportate de cesionar In limita sumelor stabilite prin actul de cesiune a portofoliului respectiv.

Art. 28. - In cazul In care institutia cedenta va continua sa primeasca sumele rambursate, executarea ipotecilor si a privilegiilor conform art. 1.737 din Codul civil va fi facuta de catre aceasta In numele si pentru institutia cesionara, pe cheltuiala acesteia din urma.

CAPITOLUL VI

Obligatiunile ipotecare

Art. 29. - In scopul atragerii fondurilor necesare pentru acordarea de credite ipotecare, institutiile financiare autorizate conform legii pot emite, In conditiile Legii nr. 52/1994, obligatiuni In baza portofoliului de creante ipotecare sau privilegiate detinut.

Art. 30. - Obligatiunile ipotecare vor putea fi emise In limita a 60% din valoarea portofoliului.

Art. 31. - Obligatiunile ipotecare sunt valori mobiliare si vor fi tranzactionate pe pietele de capital autorizate.

Art. 32. - Institutiile financiare autorizate vor constitui un fond de garantare a obligatiunilor ipotecare, care va fi folosit In conditiile prevazute In actele de Infintare ori de organizare a acestuia.

CAPITOLUL VII

Dispozitii finale

Art. 33. - (1) Institutiile financiare autorizate se afla sub supravegherea prudentiala a Bancii Nationale a Romaniei si sub supravegherea Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare cu privire la activitatea emiterii de obligatiuni.

(2) Institutiile financiare autorizate sunt supuse controlului institutiilor abilitate prin lege.

Art. 34. - In termen de 30 de zile de la data intrarii In vigoare a prezentei legi Banca Nationala a Romaniei si Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare vor elabora norme metodologice comune de aplicare a prezentei legi.

Aceasta lege a fost adoptata de Senat In sedinta din 15 noiembrie 1999, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (2) din Constitutia Romaniei.