



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34 Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)

Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)

Nr. 1282/19.02.2025

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru completarea art.22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții (b8/30.01.2025)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru completarea art.22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții (b8/30.01.2025)*.

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 19.02.2025, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.86/17.05.2022, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarele **observații**:

- în propunerea legislativă se prevede o procedura nouă, și anume notarea în cartea funciară a autorizațiilor de construire valabile pentru respectivul condominiu sau ansamblu rezidențial, inclusiv planul de apartamentare sau lotizare care definește respectivul ansamblu, prevedere care însă vine în contradicție cu prevederile actuale ale Legii nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, care prevede ca apartamentarea poate fi făcută doar după recepția finală a condominiumului pe baza măsurătorilor cadastrale. Din acest motiv, pentru ca prevederile – foarte bune ale propunerii legislative - să poată fi aplicabile,

este necesară modificarea prin aceeași propunere legislativă și a Legii nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

- la art. 26, după alin. (8), să fie introdus un alineat nou prin care să se definească „apartamentarea provizorie”, în conformitate cu prevederile autorizației de construcție;
 - la art. 24 să fie introdusă o prevedere nouă care să permită înscrierea promisiunilor de vânzare-cumpărare în cartea funciară a imobilului, conform apartamentării provizorii;
 - la art. 37 să fie introdusă o prevedere nouă care să reglementeze transformarea apartamentării provizorii în apartamentare definitivă, la recepția finală, conform măsurătorilor cadastrale finale;
 - suplimentar, raportat la respectarea normelor de tehnică legislativă, dublarea unor prevederi legislative nu este recomandabilă;
 - în ceea ce privește prevederea de la art. 22 alin. (5) lit. a), care limitează avansul la maxim 10% în lipsa unui contract de asigurare de pierderi financiare și la maxim 40% în prezenta contractului de asigurare, atragem atenția că atât limitarea avansului, cât și obligația încheierii contractului de asigurare, vor duce inevitabil la creșterea prețului final pentru cumpărător. În plus, în acest moment, societățile de asigurare nu oferă produsul, deci practic va opera limitarea avansului la 10%, cu consecință menționată anterior (creșterea prețului final). Totodată, nu se prevede o durată minimă a asigurării și nici dobânda corespunzătoare în cazul situației returnării avansului;
 - menționăm că în piață sunt întâlnite două situații:
 - avans, în general nu mai mult de 25% și plata restului de preț la încheierea contractului de vânzare-cumpărare;
 - avans și plata pe stadii de lucrări, de natură a proteja cumpărătorul;
- Ținând cont de cele de mai sus, este necesară renunțarea la alin. (5) din cadrul art. 22, prevederile cu privire la înscrierea în cartea funciară și cele cu privire la plata avansului într-un cont special din care sumele pot fi eliberate doar pentru plata lucrărilor de construcție fiind de natură a proteja promitenții cumpărătorii, fără a le afecta interesele – așa cum o fac prevederile alin. (5);
- propunerea legislativă aduce beneficii importante pentru protecția cumpărătorilor, dar este necesar a fi îmbunătățită pentru a evita blocaje în dezvoltările imobiliare și dezechilibre între părți. Prin urmare, se impun următoarele:
 - clarificarea termenelor și mecanismelor pentru radierea antecontractelor din Cartea Funciară;

- introducerea unor excepții pentru finanțarea etapizată a proiectelor imobiliare;
- corelarea clară cu legislația civilă, cadastrală și în domeniul asigurărilor;
- stabilirea unor sancțiuni și mecanisme de control pentru utilizarea fondurilor de către dezvoltatori;
- avansul maxim pentru care nu este necesară încheierea unei asigurări de răspundere civilă ar putea să fie de 15%, având în vedere că este procentul cel mai utilizat de către unitățile bancare în cazul creditelor imobiliare;
- proiectul nu prevede care sunt sancțiunile în cazul utilizării banilor în alte scopuri decât cele care vizează finalizarea construcției;
- este necesară corelarea soluției legislative propuse privind obligativitatea notării în cartea funciară a promisiunii de vânzare cu prevederile incidente Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în speță art. 906 alin. (1), conform căruia notarea promisiunilor reprezintă o normă permisivă și nu una imperativă, termenul de notare fiind, de asemenea, reglementat în mod distinct: *„Notarea se poate efectua oricând în termenul stipulat în antecontract pentru executarea sa, dar nu mai târziu de 6 luni de la expirarea lui.”*

Președinte,
Sterică FUDULEA