



Expunere de motive la propunerea legislativă pentru completarea Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată

Piața imobiliară din România este într-o continuă expansiune, fiind unul dintre motoarele creșterii economice. Numai că aceasta prezintă și riscuri pentru cumpărători, în special în tranzacțiile privind imobile aflate în faza de construcție. Practicile curente permit dezvoltatorilor să solicite avansuri mari la semnarea promisiunilor de vânzare, fără a exista garanții adecvate în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dezvoltator. Această situație pune consumatorii într-o poziție vulnerabilă, creând riscuri semnificative, în special în cazurile de insolvență a dezvoltatorilor sau întâzieri în livrarea imobilului.

Prezenta inițiativă legislativă urmărește să reducă aceste riscuri prin limitarea sumelor pe care cumpărătorii le pot plăti drept avans la semnarea promisiunilor de vânzare, oferind totodată posibilitatea unor măsuri suplimentare de protecție prin intermediul polițelor de asigurare.

Principalul scop al acestei inițiative este protejarea cumpărătorilor prin stabilirea unui plafon maxim pentru avansurile plătite la semnarea unui promisiuni de vânzare a unui imobil, avans care nu poate depăși 10% din prețul total al imobilului. Prin această măsură, se dorește reducerea expunerii financiare a cumpărătorilor la riscurile asociate construcției imobilului și garantarea unor condiții contractuale mai echitabile.

De asemenea, proiectul oferă posibilitatea ca acest plafon să crească până la 40%, dar numai în cazul în care dezvoltatorul are încheiată o poliță de asigurare a investiției emisă de o societate de asigurare. Această asigurare va proteja cumpărătorul în situația nerespectării contractului de către dezvoltator.

Adoptarea acestei inițiative va aduce multiple beneficii atât pentru cumpărători, cât și pentru piața imobiliară în ansamblu:

- **protecția cumpărătorilor:** Limitarea avansului oferă o protecție imediată consumatorilor, reducând riscul de pierdere a unor sume mari de bani în cazul în care imobilul nu este livrat conform contractului. De asemenea, introducerea poliței de asigurare va oferi o plasă de siguranță în cazuri extreme.
- **stabilitate și încredere în piața imobiliară:** Prin reducerea riscurilor asociate tranzacțiilor, acest proiect de lege va contribui la consolidarea încrederii în tranzacțiile imobiliare, facilitând un mediu de tranzacționare mai sigur și mai previzibil pentru toate părțile implicate.

- **stimularea responsabilității dezvoltatorilor:** Limitarea avansului și introducerea polițelor de asigurare vor încuraja dezvoltatorii să adopte practici comerciale mai transparente și să colaboreze cu societăți de asigurare pentru a garanta livrarea imobilelor în condițiile asumate.

Față de cele prezentate, supunem atenției dumneavoastră spre dezbateră și adoptare prezenta propunere legislativă.

Inițiator:

DEP. SIMONIS ALFRED-ROBERT, PSD

DEP. ȘERBAN OPRIAN-CONSTANTIN, PSD

DEP. JUCU VASILE-DANIEL, PSD

Nr. Crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătura
1.	SIMONIS ALFRED-ROBERT	PSD	
2.	ȘERBAN CIPRIAN	PSD	
3.	Nasile-Daniel Săciu.	PSD	
4.	CHEHOIU MARIAN-DOHUT	PSD	
5.	Novara-OPREȘU SIMON	PSD	
6.	MĂRGĂRIT MARIUS	PSD	
7.	POPA OVIDIU	PSD	
8.	Uda Adrian	PSD	
9.	ȘERBAN CIPRIAN		
10.	Sanda Diana	PSD	
11.	Mircea Florin	PSD	
12.	Bălășoiu Aurel	-	
13.	MARIAN LAURENTIU	PSD	
14.	LUNGOCIU LUCIAN	PSD	
15.	ANU CRISTINA ELENA	PSD	
16.	Nasile Eugen	PSD	
17.	NITA NICU	PSD	
18.	SURICU ADRIAN	PSD	

Nr. Crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătura
19.	HOLBAN GEORGETA	PSA	
20.	HONCU Paul	PSA	
21.	Piper-Samu Florin	PSA	
22.	Tudorache Daniela	PSD	
23.	LEZAVASIU EUGEN	PSA	
24.	MIHAEL ALIPIU	PSA	
25.	MACOVEI SILVIU	PSA	
26.	SARANE MIROSLAV	PSB	
27.	ALBUH Emil	PSD	
28.	ABAMURCI NICOLA	PSD	
29.	PIVETARIU ALBOL	PSD	
30.	MANTA CLAUDIA	PSD	
31.	CAPIRELE VIRBOL-ALIXA	PSD	
32.	HUTU ALEXANDRA	PSA	
33.	SOLBESCU ADRIAN	PSB	
34.	BIRNEA CARMELITA	PSB	
35.	RADU POPA	PSA	
36.	CRISTESCU RADA	PSD	
37.	TEPELY LAURENTIU	PSA	
38.	MILIA MARIANA	PSA	
39.	GHIVULESCU GABRIELA	PSD	

Nr. Crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătura
40.	TOUZA IULIA	PSD	
41.	Rosalia Munteanu	PSD	
42.	TRIF BOGDAN	PSD	
43.	Mihoclea Reuner	PSD	
44.	Popescu Dan Gustav	PSD	
45.	Munteanu Reuner	PSD	
46.	DUHAVA COSTEL	PSD	
47.	CĂTAUȚĂ ANA-MARIA	PSD	
48.	MANG IOAN	PSD	
49.	STOICA ELENA	PSD	
50.	GÂDEI L.V.	PSD	
51.			
52.	HASSAR RODICA	PSD	
53.	TOUZA BOGDAN	PSD	
54.	PARASCHIU SONICA	PSD	
55.	Cidean Nicoleta	PSK	
56.	SOLMAN GHEORGHE	PSA	
57.	Popescu Rod Piedone	PSD	
58.	DAMIAN MARIUS	PSA	
59.	WEBER MIHAI	PSD	
60.	POVICU POPAN	PSA	

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 6257
IESIRE	
Ziua 17	Luna 10 2014



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

LEGE

pentru completarea Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată

Parlamentul României adoptă prezenta Lege

Art. unic – La art. 22 din Legea nr. nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 765 din 30 septembrie 2016, după litera i), se introduce o nouă literă, lit. j), cu următorul cuprins:

"j) La încheierea promisiunii de vânzare dezvoltatorul poate solicita un avans de maximum 10% din prețul total al imobilului supus tranzacției. Avansul poate fi mai mare, dar nu mai mult de 40% din prețul total al imobilului, în situația în care dezvoltatorul are încheiată o poliță de asigurare, în vederea protejării investiției, cu una dintre societățile de asigurare, în condițiile legii. Sumele plătite cu titlu de avans se achită într-un cont special al firmei, dedicat imobilului respectiv, și pot fi cheltuite de dezvoltator numai în scopul dezvoltării respectivului proiect."

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR
Vasile-Daniel Suciu

PREȘEDINTELE SENATULUI
Nicolae Ionel Ciucă