



ROMANIA

Expunerea de motive

LEGE pentru modificarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

În România, legislația privind calitatea în construcții este reglementată printr-o serie de acte normative, principalele reglementări fiind incluse în **Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții** și **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**. Aceste legi stabilesc cerințele și procedurile esențiale pentru a asigura calitatea și siguranța construcțiilor și reglementează responsabilitățile participanților la procesul de construire.

Perioada de garanție pentru lucrările de construcții este reglementată în principal tot prin Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, dar și de Codul Civil, fiind menită să protejeze beneficiarii lucrărilor de construcții în cazul în care apar defecte sau neconformități după finalizarea acestora. Garanția reprezintă un angajament din partea constructorului și a celorlalți participanți la procesul de construcție (proiectanți, executanți, diriginți de șantier etc.) de a repara eventualele deficiențe ce pot apărea într-o anumită perioadă de timp.

Durata perioadei de garanție

Durata garanției este stabilită, în mod general, în funcție de tipul construcției și poate varia în funcție de natura lucrării. În mod obișnuit:

Perioada minimă de garanție este de 2 ani pentru lucrări simple și de 3 ani pentru lucrări complexe, cum ar fi clădirile rezidențiale și comerciale, drumuri, poduri etc.

Pentru lucrările de importanță deosebită (de exemplu, construcții speciale, lucrări de infrastructură strategică), perioada de garanție poate ajunge până la 10 ani.

Durata exactă a garanției este, de regulă, specificată în contractul de execuție a lucrărilor, care poate extinde sau detația perioada de garanție conform înțelegerii dintre beneficiar și constructor.

Tipuri de garanții

În construcții există două tipuri principale de garanții care acoperă diferite riscuri:

Garanția pentru vicii aparente: acoperă defectele vizibile care pot fi constatate imediat după finalizarea construcției și recepția lucrării.

Garanția pentru vicii ascunse: acoperă defectele care nu sunt vizibile la momentul recepției, dar care pot apărea în perioada de utilizare a construcției. Această garanție poate fi aplicabilă și după expirarea perioadei de garanție contractuală, conform legislației din Codul Civil, dar numai dacă beneficiarul poate dovedi că viciile existau de la momentul construcției și nu au fost descoperite la recepție.



Perioada de garanție pentru vicii ascunse

Codul Civil prevede o perioadă de garantare de 10 ani pentru vicii ascunse. Aceasta înseamnă că, în cazurile în care defectele structurale sau de altă natură devin evidente după încheierea perioadei de garanție contractuală, beneficiarul poate solicita remedierea acestor vicii în termen de 10 ani de la finalizarea lucrării. Aceasta este o măsură importantă de protecție pentru beneficiarii construcțiilor împotriva unor deficiențe structurale grave.

Recepția lucrărilor și garanția

Perioada de garanție începe de la data recepției finale a lucrării (nu de la data finalizării lucrărilor propriu-zise). Recepția reprezintă momentul în care beneficiarul confirmă, oficial, că lucrarea a fost executată conform contractului și este în conformitate cu cerințele de calitate. Totodată, există două tipuri de recepții:

Recepția la terminarea lucrărilor: efectuată imediat după finalizarea lucrărilor.

Recepția finală (după perioada de notificare a defectelor): după expirarea perioadei de notificare a eventualelor defecte (de regulă, după 12 luni de la recepția la terminarea lucrărilor), când se confirmă definitiv calitatea și conformitatea construcției.

Remedierea defectelor pe perioada garanției

Pe durata perioadei de garanție, constructorul și ceilalți participanți la procesul de construcție sunt obligați să remedieze, pe cheltuiala lor, orice defecte apărute în construcție care intră sub incidența garanției. Beneficiarul trebuie să notifice în scris orice defecte observate, iar constructorul este obligat să intervină într-un termen rezonabil pentru a efectua reparațiile necesare.

Având în vedere argumentele expuse mai sus, prin prezenta propunere legislativă dorim extinderea, în legea care reglementează construcțiile din România, a perioadei de garanție pentru toate tipurile de construcții până la 10 ani.

Un termen de garanție mai lung oferă o protecție sporită pentru beneficiarii construcțiilor prin mai multe aspecte esențiale legate de durabilitatea și calitatea lucrării.

Unele defecte nu devin vizibile imediat după finalizarea construcției, ci pot apărea pe măsură ce construcția este folosită. Acestea pot include probleme structurale, de izolație termică, infiltrații, defecțiuni la instalațiile electrice, sanitare, sau altele. Un termen de garanție extins permite beneficiarului să identifice și să remedieze aceste probleme care devin evidente doar după o perioadă mai lungă de utilizare.

De exemplu, problemele de izolație sau infiltrațiile pot să apară doar în anumite condiții meteorologice sau după mai multe cicluri de îngheț-dezgheț, și un termen de garanție mai lung asigură beneficiarul că va putea adresa aceste probleme.

O perioadă de garanție mai mare responsabilizează constructorul să folosească materiale și tehnici de construcție de calitate superioară. Constructorii știu că defectele apărute în această



perioadă vor trebui remediate pe cheltuiala lor, astfel încât un termen mai lung de garanție îi determină să adopte standarde mai ridicate și controale stricte asupra lucrărilor și materialelor. În mod similar, o garanție extinsă poate duce la o verificare mai atentă din partea beneficiarului și a dirigintelui de șantier, pentru a se asigura că standardele de calitate sunt respectate încă din fazele de proiectare și execuție.

Remediarea defecțiunilor de construcție poate fi costisitoare, mai ales în cazul unor deficiențe structurale sau ale instalațiilor esențiale. Un termen de garanție mai lung oferă un interval mai extins în care beneficiarul poate solicita remediarea pe cheltuiala constructorului, evitând costuri suplimentare semnificative. Beneficiarii sunt protejați împotriva unor deficiențe costisitoare pe care nu le-au anticipat și pe care nu sunt responsabili să le repare.

O garanție mai extinsă oferă asigurări cu privire la siguranța construcției pe termen lung. De exemplu, problemele structurale, cum ar fi fisurile în pereți sau fundație, pot să apară treptat și să devină evidente doar după mai mulți ani de utilizare.

În cazurile în care garanția acoperă și vicii ascunse pentru perioade lungi, beneficiarii sunt protejați împotriva unor riscuri majore care pot afecta stabilitatea și siguranța clădirii pe termen lung.

O garanție extinsă oferă constructorului un motiv suplimentar să utilizeze materiale durabile și rezistente la factori de mediu. Degradarea rapidă a materialelor din cauza expunerii la intemperii, la cicluri de îngheț-dezgheț sau la umiditate excesivă, este adesea cauzată de utilizarea unor materiale de slabă calitate. O garanție extinsă descurajează utilizarea unor materiale inferioare și asigură beneficiarului o construcție rezistentă pe termen lung. Beneficiarii nu trebuie să investească imediat în reparații și întreținere, cum ar fi înlocuirea finisajelor sau a instalațiilor, dacă acestea se deteriorează rapid, având protecție prin termenul extins de garanție.

Un termen de garanție mai lung aduce un nivel sporit de siguranță și de confort pentru beneficiarii construcțiilor, protejându-i atât financiar, cât și din perspectiva siguranței și calității. Aceasta crește responsabilitatea constructorilor, iar beneficiarii obțin o construcție cu o durată de viață mai mare și o întreținere mai ușoară, contribuind astfel la creșterea calității generale în sectorul construcțiilor.

Vă propunem astfel, spre dezbateră și adoptare, prezentul proiect de lege.

În numele inițiatorilor,
Alin APOSTOL
Deputat USR,

Diana Stoica
deputată USR