

PARLAMENTUL ROMÂNIEI



Comisia economică, industrii, servicii, turism și antreprenoriat
Nr. XX/128/08.04.2025

AVIZ

**asupra Propunerii legislative pentru completarea art.22 din Legea nr.10/1995 privind
calitatea în construcții**

Comisia economică, industrii, servicii, turism și antreprenoriat, prin adresa nr. **L36/2025**, a fost sesizată, în vederea întocmirii avizului, asupra *Propunerii legislative pentru completarea art.22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții*, inițiată de către Adomnicăi Mirela-Elena – deputat PSD; Andronache Gabriel - deputat PNL; Bara Nicolae - Adrian - deputat PSD; Barbu Florin-Ionuț - deputat PSD; Bejinariu Eugen – deputat PSD; Bogdănel Lucian-Gabriel – deputat PSD; Borș George-Mădălin – deputat PSD; Bucur Ariana -Oana – deputat PSD; Budacă Vasile - deputat PSD; Câciu Adrian - deputat PSD; Chilat Crina-Fiorela - deputat PSD; Chirilă Virgil Alin - deputat PSD; Ciocan Doinița - deputat PSD; Ciolacu Ion-Marcel - deputat PSD; Ciortea Răzvan-Iulian - deputat PSD; Ciucă Liviu-Bogdan - deputat PSD; Ciunt Ionel - deputat PSD; Cojocaru Petru-Bogdan - deputat PSD; Constantinescu Sergiu-Mircea - deputat PSD; Dolineaschi Andrei - deputat PSD; Drinceanu Vlad-Florentin - deputat PSD; Dunava Costel Neculai - deputat PSD; Ene Gabriela-Corina - deputat PSD; Fifor Mihai-Viorel - deputat PSD; Furtună Mirela - deputat PSD; Gavrilescu Grațiela-Leocadia - deputat PSD; Geamănu Aurora-Adela - deputat PSD; Georgescu Gheorghe-Daniel - deputat PSD; Ghigiu Alexandru-Mihai - deputat PSD; Gliga Dumitrița - deputat PSD; Gorghiu Alina-Ștefania - deputat PNL; Govor Mircea-Vasile - deputat PSD; Hagi Augustin-Florin - deputat PSD; Holban Georgeta-Carmen - deputat PSD; Huțucă Bogdan-Iulian - deputat PNL; Isac Marius-Adrian - deputat PSD; Ivan Bogdan-Gruia - deputat PSD; Lipă Elisabeta - deputat PSD; Lungu Romeo-Daniel - deputat PSD; Manta Claudiu - deputat PSD; Mărgărit Mitică-Marius - deputat PSD; Marinescu Radu - deputat PSD; Matichescu Mirela-Florența - deputat PSD; Mihalcea Ioan - deputat PSD; Mihalcea Remus-Gabriel - deputat PSD; Mihalcea Silvia-Claudia - deputat PSD; Mihuți Bogdan-Florian - deputat PSD; Mircea Florin - deputat PSD; Nassar Rodica - deputat PSD; Neacșu Marian - deputat PSD; Neagu Petre-Emanoil - deputat PSD; Neață Eugen - deputat PSD; Neculaescu Laurențiu Adrian - deputat PSD; Peța-Ștefănescu Eliza-Mădălina - deputat PSD; Popa George-Adrian - deputat PSD; Popa Maricel - deputat PSD; Popa Ștefan-Ovidiu - deputat PSD; Răducanu Sebastian - deputat PSD; Rinder Ana-Smaranda - deputat PSD; Rogobete Alexandru-Florin - deputat PSD; Roman Florin-Claudiu - deputat PNL; Samoilă Ion - deputat PSD; Sandu Viorica - deputat PSD; Șerban Ciprian-Constantin - deputat PSD;

Solomon Adrian - deputat PSD; Stoenică Irina-Florentina - deputat PSD; Suciu Vasile-Daniel - deputat PSD; Toader Bogdan-Andrei - deputat PSD; Toma Ilie - deputat PSD; Tomoescu Ion-Alin - deputat PSD; Trif Bogdan Gheorghe - deputat PSD; Weber Mihai - deputat PSD.

În ședința din data de 8 aprilie 2025, Comisia economică, industrii, servicii, turism și antreprenariat a hotărât, cu majoritate de voturi, să adopte **aviz favorabil, cu amendamente admise și amendamente respinse** cuprinse în **anexele nr.1 și 2** la prezentul aviz.

PREȘEDINTE,

Senator Sorin VLAȘIN



SECRETAR,

Senator Liviu-Iulian FODOCA



Domnului Senator, Ion-Cristinel RUJAN

Președintele Comisiei juridice, de numiri, disciplină, imunități și validări

Domnului Senator, CSÁSZÁR Károly Zsolt

Președintele Comisiei pentru administrație publică

Comisia economică, industrii, servicii, turism și antreprenoriat

Anexa nr.1 la Avizul nr.XX/128/08.04.2025

AMENDAMENTE ADMISE

la Propunerea legislativă pentru completarea art.22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții

Nr. crt	Text propunere legislativă	Amendamente admise	Observații
1.	Titlu Lege pentru completarea art. 22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții	Lege pentru completarea art.22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții și pentru completarea Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996	<i>Autor amendamente-grupurile parlamentare PSD, PNL, UDMR și minorități din Senat și Camera Deputaților.</i>
2.	Articol unic –	Articolul unic devine Art. I	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>
3.	Art. 22 - (1) Investitorii sunt persoane fizice sau juridice care finanțează și realizează investiții sau intervenții la construcțiile existente în sensul legii, precum și cei care dezvoltă proiecte imobiliare de tip condominii sau locuințe individuale în vederea înstrăinării, numiți în continuare dezvoltatori și au următoarele obligații principale referitoare la calitatea construcțiilor: a) stabilirea nivelului calitativ ce trebuie realizat prin proiectare și execuție pe baza reglementărilor tehnice, precum și a studiilor și cercetărilor efectuate; b) obținerea acordurilor și a avizelor prevăzute de lege, precum și a autorizației de construire și acordului/autorizației administratorului drumului pentru realizarea bransamentelor la rețelele de utilități ale infrastructurii edilitare corespunzător specificului construcției respective, cu plata taxelor de racordare aferente	Art.22 – (1) nemodificat	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>

branșamentelor, cu excepția cazului în care lucrările de construcții privesc infrastructura fizică necesară susținerii rețelelor de comunicații electronice pentru care nu este necesară emiterea autorizației de construire sau desființare; c) asigurarea verificării proiectelor prin specialiști verficatori de proiecte atestați; d) asigurarea verificării execuției corecte a lucrărilor de construcții prin diriginți de specialitate sau operatori economici de consultanță specializați, pe tot parcursul lucrărilor; e) acționarea în vederea soluționării neconformităților, a defectelor apărute pe parcursul execuției lucrărilor, precum și a deficiențelor proiectelor; f) efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces; f¹) efectuarea recepției finale la expirarea perioadei de garanție; g) întocmirea cărții tehnice a construcției și predarea acesteia către proprietar; h) expertizarea construcțiilor, mai puțin a instalațiilor/rețelelor edilitare de către experți tehnici atestați, în situațiile în care la aceste construcții se execută lucrări de natura celor prevăzute la art.18 alin. (2). Modificarea instalațiilor/rețelelor edilitare aferente construcțiilor expertizate se realizează în baza unor documentații tehnice elaborate și avizate în conformitate cu prevederile legale;		
---	--	--

	i) predarea către proprietar a construcției numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor de construcții și punerea în funcțiune a bransamentelor autorizate și definitive la rețelele de utilități publice ale infrastructurii edilitare, conform specificului construcției respective, atât în cazul investițiilor noi, cât și în cazul intervențiilor la construcțiile existente care nu au fost utilizate pe timpul execuției lucrărilor de construcții, cu excepția cazului în care lucrările de construcții privesc infrastructura fizică necesară susținerii rețelilor de comunicații electronice pentru care nu este necesară emiterea autorizației de construire sau desființare;		
4.	Art.22 - (2) Dezvoltatorul este responsabil de finalizarea proiectului imobiliar și poate promite înstrăinarea unității individuale din cadrul condominiului viitor sau locuinței individuale viitoare, numai după notarea autorizației de construire în cartea funciară, și întocmirea și înregistrarea în cartea funciară a planului de apartamentare.	Alineatul (2) al articolului 22 se modifică și va avea următorul cuprins: (2) Dezvoltatorul este responsabil de finalizarea proiectului imobiliar și poate promite înstrăinarea unităților individuale din cadrul condominiului viitor sau locuinței individuale viitoare, numai după notarea autorizației de construire în cartea funciară, realizarea operațiunii de preapartamentare pentru condominiile viitoare și deschiderea cărților funciare pentru unitățile individuale reprezentând bunuri viitoare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996.	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>
5.	Art.22 – (3) Promisiunile de vânzare/promisiunile de cumpărare/promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare având ca obiect unitățile individuale din cadrul condominiului viitor sau locuințele individuale viitoare, se	Alineatul (3) al articolului 22 se modifică și va avea următorul cuprins: (3) Promisiunile de vânzare/promisiunile de cumpărare/promisiunile bilaterale de vânzare-cumpărare având ca obiect unitățile individuale din cadrul condominiului viitor sau locuințele individuale viitoare, se încheie numai în	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>

	încheie numai în formă autentică, după notarea autorizației de construire în cartea funciară și după obținerea în prealabil a extrasului de carte funciară de informare pentru unitatea individuală viitoare sau după caz, pentru locuința individuală viitoare.	formă autentică, după notarea autorizației de construire în cartea funciară și după obținerea în prealabil a extrasului de carte funciară de autentificare pentru unitatea individuală viitoare sau după caz, pentru locuința individuală viitoare.	
6.	Art.22 - (4) Notarul public solicită notarea în cartea funciară a promisiunii de vânzare/promisiunii de cumpărare/promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare prevăzute la alin.(3), în ziua întocmirii acesteia sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare.	Art.22 - (4) nemodificat	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>
7.	Art.22 – (5) a) La încheierea promisiunii de vânzare/ promisiunii de cumpărare/promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare 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 supus tranzacției, în situația în care dezvoltatorul are încheiat un contract de asigurare de pierderi financiare, conform articolului 2222 din Legea 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu una dintre societățile de asigurare autorizate, în condițiile legii 237/2015, cu modificările și completările ulterioare. Contractul de asigurare trebuie să acopere integral suma încasată cu titlu de avans. b) Sumele plătite cu titlu de avans se achită într-un cont bancar distinct al dezvoltatorului, dedicat edificării proiectului pentru care s-a plătit avansul, și pot fi cheltuite de dezvoltator numai în scopul dezvoltării respectivului proiect.	Alineatul (5) al articolului 22 se modifică și va avea următorul cuprins: (5) Convențiile privind rezervarea cumpărării unităților individuale din cadrul condominiului viitor sau a locuințelor individuale viitoare se pot încheia pentru o perioadă maximă de 60 zile fiind urmată de încheierea actului prevăzut la alin.(3) sau de încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Sumele achitate de cumpărător privind rezervarea cumpărării unităților individuale din cadrul condominiului viitor sau a locuințelor individuale se scad din prețul vânzării și nu pot depăși 5% din preț, sub sancțiunea nulității absolute a convenției de rezervare. În situația în care până la expirarea termenului maxim de 60 de zile nu se încheie promisiunea prevăzută la alin.(3) sau contractul de vânzare, dezvoltatorul restituie integral, în termen de 30 de zile, sumele primite în baza convenției de rezervare.	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>

8.		La articolul 22 după alineatul (5) se introduc două noi alineate, alin. (6) și (7), cu următorul cuprins: (6) Sumele achitate de cumpărător ca avans în cadrul promisiunii de vânzare/promisiunii de cumpărare/promisiunii bilaterale de vânzare – cumpărare se depun într-un cont bancar deschis pe numele dezvoltatorului imobiliar, în orice monedă și pot fi cheltuite de acesta numai în scopul dezvoltării imobiliare. Procentul maxim din prețul total pe care dezvoltatorul îl poate solicita ca avans este limitat în funcție de stadiul construcției după cum urmează: 15% la încheierea promisiunii de vânzare/promisiunii de cumpărare/promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, 25% la finalizarea structurii de rezistență, 25% la finalizarea lucrărilor de instalații. (7) Utilizarea sumelor achitate de către cumpărător ca avans în cadrul promisiunii de vânzare/promisiunii de cumpărare/ promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare în alte scopuri decât cele prevăzute în proiectul de construcție este interzisă și se sancționează cu amenda în cuantum de 1% din cifra de afaceri înregistrată în anul anterior a dezvoltatorului, dacă fapta nu constituie infracțiune în condițiile legii.	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>
9.	-----	După articolul I se introduce un nou articol, art.II, cu următorul cuprins: Art. II - Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 se modifică și completează după cum urmează:	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>

După art. 26 alin.(8) se introduc trei alineate noi, alin.(9)-(11) cu următorul cuprins:

(9) Operațiunea de preapartamentare a construcției de tip condominiu bun viitor în unități individuate bunuri viitoare se face în baza actului autentic de preapartamentare, întocmit potrivit documentației cadastrale de preapartamentare recepționată de oficiul teritorial.

Documentația cadastrală de preapartamentare se întocmește de persoana fizica sau juridica autorizata pentru executarea lucrărilor de specialitate, pe baza autorizației de construire si a documentației aferente acesteia.

(10) Prin operațiunea de preapartamentare se deschid cartea funciară a construcției bun viitor de tip condominiu și cărți funciare individuale pentru toate unitățile individuate bunuri viitoare prevăzute în autorizația de construire și documentația aferentă acesteia. În **titlul cărții funciare și în** cuprinsul descrierii imobilului din partea I a cărții funciare se face mențiunea că unitățile individuale și **condominiul** sunt bunuri viitoare. În situația în care, până la realizarea operațiunii de apartamentare se modifică numărul unităților individuale cuprinse în autorizația de construire inițială și documentația aferentă acesteia, se face o actualizare a tuturor cărților funciare, pe baza unui nou act autentic de preapartamentare, întocmit în temeiul actului administrativ emis în condițiile legii și a unei noi documentații cadastrale de preapartamentare. **Modificările condominiului care nu afectează unitățile individuale componente se fac fără acordul promitenților cumpărători, cu excepția situației în**

		care unitatea individuala care face obiectul unei promisiuni de vânzare/promisiuni de cumpărare/promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare se modifică în urma obținerii unei nou act administrativ emis in condițiile legii. (11) După finalizarea construcției de tip condominiu constatată prin procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor și certificatul de atestare a edificării construcției se realizează operațiunea de apartamentare, potrivit art.26 alin.(8), iar cărțile funciare prevazute la alin. (10) se actualizează cu datele și informațiile cuprinse în documentația de apartamentare. La întocmirea documentației cadastrale de apartamentare se vor prelua în mod corespunzator și datele din documentația care a stat la baza operațiunii de preapartamentare.	
10.	-----	După Articolul II se introduce un nou articol, Art.III, cu următorul cuprins: Art.III - În vederea operaționalizării aplicației integrate de cadastru și publicitate imobiliară prevederile art. 26 alin.(9)-(11) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 intră în vigoare în termen de 6 luni de la publicarea prezentei legi în Monitorul Oficial al României.	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>

11.	-----	După Articolul III se introduce un nou articol, Art.IV, cu următorul cuprins: Art.IV (1)Până la data intrării în vigoare a prevederilor art. 26 alin.(9)-(11) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, notarea în cartea funciara a autorizației de construire pentru unitățile individuale bunuri viitoare din cadrul condominiilor viitoare, se face in mod separat pentru fiecare unitate individuală viitoare menționată în autorizația de construire și documentația aferentă acesteia. (2) Notarea în cartea funciară a promisiunii având ca obiect un bun viitor (unitate individuală) nu va afecta dreptul dezvoltatorului de a efectua orice demersuri administrative, operațiuni juridice sau cadastrale cu privire la finalizarea proiectului, fără a fi necesar acordul prealabil al promitentului cumpărător, cu excepția situației în care se modifică suprafața totală sau amplasamentul unității ce face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare. (3)Promisiunile de vânzare având ca obiect unitățile individuale din cadrul condominiului viitor sau locuințele individuale viitoare, se încheie numai în forma autentică, după notarea autorizației de construire în cartea funciară și după obținerea în prealabil a extrasului de carte funciară pentru unitatea individuală viitoare sau, după caz, pentru locuința individuală viitoare. Extrasul de carte funciară solicitat de notarul public pentru încheierea promisiunilor având ca obiect unitățile individuale din cadrul condominiului bun viitor se eliberează din cartea funciară a terenului și cuprinde atât mențiunile corespunzătoare	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>
-----	-------	--	---

		poziției la care s-a notat autorizația respectivă, cât și înscrisurile care privesc această notare. (4)Notarul public solicită notarea în cartea funciară a promisiunii de vânzare prevazute la alin.(1), în ziua întocmirii acesteia sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare. (5)În cuprinsul notării în cartea funciară a promisiunilor prevazute la alin.(1) se face referire la poziția corespunzătoare la care a fost notată autorizația de construire pentru unitatea individuală care face obiectul promisiunii și se menționează faptul că unitatea individuală este un bun viitor în curs de edificare.	
12.		După art. IV se introduce un nou articol, art. V, cu următorul cuprins : Art.V - Prezenta lege intră în vigoare în termen de 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al României.	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>
13.		După art. V se introduce un nou articol, art. VI, cu următorul cuprins : Art. VI - Dispozițiile prezentei legi nu sunt aplicabile actelor și faptelor juridice încheiate sau, după caz, săvârșite înainte de intrarea sa în vigoare, precum și efectelor viitoare ale acestora născute anterior intrării în vigoare.	<i>Amendament admis cu majoritate de voturi.</i>

AMENDAMENTE RESPINSE

la Propunerea legislativă pentru completarea art.22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții

Nr. crt.	Text propunere legislativă	Amendamente respinse	Observații
1.	Articol unic.	Articolul unic devine Art. I.	Autori amendamente: Senatori USR: Ștefan Pălărie, Vasile Ciprian Rus, Eugen-Remus Negoii, Gheorghe Ștefănașe, Cătălin-Emil Mîndru, deputat USR - Stelian Ion Amendamente respinse cu majoritate de voturi. Modificare de tehnică legislativă necesară ca efect al introducerii marginalului 3 de mai jos (norme de punere în aplicare pentru contractul de asigurare).
2.	Art. 22	La articolul 22 se introduc două noi alineate, (7) și (8) cu următorul conținut: (7) Dacă încasează un avans mai mare 15 % din preț, dezvoltatorii imobiliari au obligația de a încheia un contract de asigurare care să acopere riscurile aferente	Autori amendamente: Senatori USR: Ștefan Pălărie, Vasile Ciprian Rus, Eugen-Remus Negoii, Gheorghe Ștefănașe, Cătălin-Emil Mîndru, deputat USR - Stelian Ion Amendamente respinse cu majoritate de voturi.

		transferului de proprietate pentru toate proiectele imobiliare pe care le desfășoară, inclusiv, dar fără a se limita la, riscuri ce privesc nefinalizarea proiectului, insolvabilitatea sau alte circumstanțe care pot împiedica predarea la termenul convenit a proprietății către cumpărător. (8) Contractul de asigurare prevăzut la alin. (7) trebuie să fie valabil pe o perioadă de minimum 5 ani și să acopere integral suma avansată de cumpărător și daunele-interese prevăzute în cadrul antecontractului. Dacă la sfârșitul perioadei de valabilitate a poliței de asigurare imobilul dintr-un condominiu sau cartier rezidențial nu este vândut promitentului cumpărător, dezvoltatorul imobiliar poate prelungi valabilitatea asigurării. În caz contrar, promitentul-cumpărător va fi despăgubit de către asigurator pentru întregul avans și daunele-interese prevăzute în contract. Asiguratorul va avea, în această situație, o creanță asupra dezvoltatorului imobiliar.	Am propus completarea art. 22 cu două noi alineate începând cu alin. (7) întrucât în amendamentele propuse se regăsește deja un alin. (6) care se dorește a fi nou introdus. Propunerea noastră vizează aplicarea principiului de libertate contractuală a părților, în mod specific posibilitatea ca acestea să poată conveni asupra unui avans mai mare de 15%, numai în cazul în care dezvoltatorul furnizează o asigurare completă pentru transferul de proprietate. Considerăm că există un just echilibru între asigurarea libertății de negociere a părților și existența unei garanții care să apere cumpărătorul de riscurile potențiale în cazul în care transferul de proprietate nu se mai realizează conform promisiunii de vânzare.
3.		Se introduce un nou articol, Art. II, cu următorul cuprins: Art. II. În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Guvernul aprobă, prin hotărâre, norme	Autori amendamente: Senatori USR: Ștefan Pălărie, Vasile Ciprian Rus, Eugen-Remus Negoii, Gheorghe Ștefănașe, Cătălin-Emil Mîndru, deputat USR - Stelian Ion

		metodologice pentru punerea în aplicare a acestuia, care vor detalia procedurile specifice pentru încheierea contractelor de asigurare pentru dezvoltator, deschiderea conturilor bancare cu destinație specială și obligațiile administratorilor acestor conturi.	Amendamente respinse cu majoritate de voturi. Pentru a ne asigura că prevederile legislative adoptate în prezenta lege vor fi și implementate în realitate, Guvernul are la dispoziție 30 zile să redacteze regulile relevante în materia reglementărilor nou introduse, în special cu privire la contracte de asigurare, deschiderea conturilor bancare distincte și obligațiile administratorilor acestor conturi.
--	--	--	--