



Parlamentul României
Senat

Comisia juridică, de numiri,
disciplină, imunități și
validări

Nr. XIX/38/08.04.2025

Comisia pentru administrație
publică

Nr.XXX/71/08.04.2025

RAPORT COMUN

**asupra Propunerii legislative privind responsabilitatea contractuală și
răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare
încheiate cu dezvoltatori imobiliari**

L46/2025

În conformitate cu prevederile art.70 și art. 77 din Regulamentul Senatului, republicat, în vigoare, **Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări și Comisia pentru administrație publică**, prin adresa **nr.L46/2025**, au fost sesizate de către Biroul permanent al Senatului, în vederea dezbaterii și elaborării **raportului comun** asupra **Propunerii legislative privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatori imobiliari**, inițiată de Anghel Răzvan-Paul - senator USR; Cernic Sebastian - senator USR; Darău Ambrozie-Irineu - senator USR; Ștefănaș Gheorghe - senator USR; Blaga Daniel-Codruț - deputat USR; Bulearcă Marius-Felix - deputat USR; Buzoianu Diana-Anda - deputat USR; Coliban Allen - deputat USR; Gheorghiu Andrei-Florin - deputat USR; Gima George - deputat USR; Ion Stelian-Cristian - deputat USR; Lőrincz Ștefan-Iulian - deputat USR; Moșteanu Liviu-Ionuț - deputat USR; Paraschivescu Ovidiu-Romulus - deputat USR; Plujar Andrei George - deputat USR; Rodeanu Bogdan-Ionel - deputat USR; Stoica Alin-Bogdan - deputat USR; Ungureanu Emanuel-Dumitru - deputat USR; Wiener Adrian - deputat USR.

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare responsabilitățile contractuale și a răspunderii financiare în antecontractele de vânzare-cumpărare încheiate cu dezvoltatorii imobiliari.

Potrivit Expunerii de motive, soluțiile legislative vizează *"consolidarea protecției cumpărătorilor în tranzițiile imobiliare, în special în cazul proiectelor de dezvoltare imobiliară ce implică condominii și cartiere rezidențiale construite de către dezvoltatorii imobiliari. Se urmărește reglementarea clară a unor aspecte esențiale din relațiile contractuale dintre dezvoltatorii imobiliari și cumpărători, prin introducerea unor măsuri menite să crească responsabilitatea dezvoltatorilor și să asigure un cadru transparent și sigur pentru ambele părți ale contractelor pentru desfășurarea acestor tranzacții."*

Consiliul Legislativ a analizat propunerea legislativă și a transmis un **aviz favorabil, cu observații și propuneri**.

Consiliul Economic și Social a analizat propunerea legislativă și a transmis un **aviz favorabil, cu observații**.

Consiliul Concurenței, analizând propunerea legislativă, a transmis un **aviz prin care menționează că propunerea legislativă nu conține prevederi care să intre sub incidența Legii concurenței nr. 21/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare**.

Autoritatea pentru Supraveghere Financiară a analizat propunerea legislativă și a transmis un **aviz favorabil, cu observații**.

Comisia pentru drepturile omului, egalitate de șanse, culte și minorități a analizat propunerea legislativă și a transmis un **aviz negativ**.

În ședința comună din data de 08 aprilie 2025, membrii Comisiei juridice, de numiri, disciplină, imunități și validări și cei ai Comisiei pentru administrație publică, **au analizat observațiile formulate în avizele și punctele de vedere primite** și au hotărât, cu **majoritate** de voturi ale celor prezenți, să adopte un **raport comun de respingere**.

În ceea ce privește soluțiile tehnice preconizate membrii celor două comisii au constatat că prezenta inițiativă legislativă are același obiect de reglementare cu alte două propuneri legislative aflate pe circuitul legislativ, respectiv **L36/2025 - Propunere legislativă pentru completarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții** și **L62/2025 - Propunere legislativă privind responsabilitatea contractuală și răspunderea financiară în promisiunile de vânzare încheiate cu dezvoltatori imobiliari și pentru modificarea și completarea Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale**.

Astfel, față de cele mai sus menționate și pentru a fi evitat paralelismul legislativ prin reglementarea în mod concurrent a aceleiași soluții legislative prin mai multe acte normative diferite, au hotărât adoptarea unui raport de respingere.

Față de cele prezentate, Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări și Comisia pentru administrație publică supun, spre dezbatere și adoptare, Plenului Senatului **raportul comun de respingere și propunerea legislativă**.

În raport cu obiectul de reglementare, propunerea legislativă face parte din categoria legilor **organice** și urmează a fi supusă votului în conformitate cu prevederile art.76 alin.(1) din Constituția României, republicată.

Potrivit art.75 alin.(1) din Constituția României, republicată și ale art.92 alin.(7) pct.2 din Regulamentul Senatului, republicat, în vigoare, pentru propunerea legislativă înregistrată sub nr. **L46/2025, Senatul este prima cameră sesizată**.

PREȘEDINTE,

Senator Ion-Cristinel RUJAN



SECRETAR,

Senator Daniela ȘTEFĂNESCU



PREȘEDINTE,

Senator Károly Zsolt CSÁSZÁR



SECRETAR,

Senator Ionel FLOROIU

