

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 CIPRIAN-CONSTANTIN, PSD
DEP. JUCU VASILE-DANIEL, PSD

Nr. Crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătura
1.	SIMONIS ALFRED-ROBERT	PSD	
2.	ȘERBAN CIPRIAN	PSA	
3.	Nasile-Daniel Săciu.	PSD	
4.	CHEHOIU MARIAN-IOHNI	PSA	
5.	Învăța-Opreșcu SIMON	PSD	
6.	MĂRGĂRIT MARIUS	PSA	
7.	POPA OVIDIU	PSD	
8.	Udea Adrian	PSD	
9.	Șerban Ciprian	PSA	
10.	Sanda Veronica	PSA	
11.	Mircea Florin	PSA	
12.	Bălăsoiu Aurel	-	
13.	MARIN LAURENTIU	PSA	
14.	LUNGOCU L. LUCIAN	PSA	
15.	ANU CRISTINA ELENA	PSA	
16.	Neață Eugen	PSA	
17.	NITA NICU	PSD	
18.	Sălcuțu AAT	PSA	

Nr. Crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătura
19.	HOLBAN GEORGETA	PSA	
20.	HONCU Paul	PSA	
21.	Piper-Sanu Florin	PSA	
22.	Tudorode Deana	PSD	
23.	LEZARSIU EUGEN	PSA	
24.	RIKOU ALYON	PSD	
25.	MACOVEI SILVIU	PSA	
26.	SALANU MIROSLAV	PSD	
27.	ALBUH Emil	PSD	
28.	ADAMUCI Nicula	PSD	
29.	RIVETIACU ALBASTRU	PSD	
30.	MANTA CLAUDIA	PSD	
31.	CACIULEA VIRBOL-ALINA	PSD	
32.	HUTU ALEXANDRA	PSD	
33.	SOLONESCU ADRIAN	PSD	
34.	BIRCO CARMELITA	PSD	
35.	RADU POPA	PSD	
36.	CRISTESCU RADA	PSD	
37.	TEJELY TAMARA	PSD	
38.	MILIA MALINA	PSD	
39.	GHIBULESCU GEORGETA	PSD	

Nr. Crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătura
40.	TOUZA IULIA	PSD	
41.	Rosalia Vintan	PSD	
42.	TRIF BOGDAN	PSD	
43.	Mihalesa Reun	PSD	
44.	Popescu Dan Gustav	PSD	
45.	Munteanu Reun	PSD	
46.	DUHAVA COSTEL	PSD	
47.	CĂTAUȚĂ ANA-MARIA	PSD	
48.	MANG IOAN	PSD	
49.	STOICA ELENA	PSD	
50.	GADEI L.V.	PSD	
51.			
52.	MASSAR RODICA	PSD	
53.	TOUZA BOGDAN	PSD	
54.	PARASCHIU SONICA	PSD	
55.	Cidean Nicoleta	PSD	
56.	SOLAN GHEORGHE	PSD	
57.	Popescu Rod Nedone	PSD	
58.	DAMIAN MARIUS	PSD	
59.	WEBER MIHAI	PSD	
60.	POVICI PEORIN	PSD	