

**Expunere de motive la propunerea legislativă pentru completarea art. 22 din
Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții**

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 întârzieri 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 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:

Stefan-Ovidiu Popa, deputat PSD

Nr.crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătură
1	ȘERBAN CIPRIAN	PSA	
2.	Ciolacu I. Marcel	PSD	
3.	Marian Neacșu	PSA	
4.	TOADER BOGDAN-ANDREI ^P	PSD	
5.	HASSAR RODICA	PSA	
6	GHIĞIU ALEXANDRU MIHAI	PSA	
7.	MIRCEA FURUNA	PSA	
8	MIHALCEA IOAN	PSD	
9	DOLINEASCHI ANDREI	PSA	
10	MIHALCEA SILVIA-CLAUDIA	PSA	
11	ROZINTOARU EUGEN	PSA	
12	ISAC MARIUS	PSD	
13	WEBER MIHAI	PSD	
14	CONSTANTINESCU SERGIU	PSD	(
15	Gliga Dumitru	PSD	
16	TOMA IULIE	PSA	
17.	Lipă Elisabeta	PSA	
18	Bodoni Ivon	PSA	
19	Chelă Călina Fiadela	PSA	

Nr.crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătură
20	BRINCEANU NICOLAE FLORENTIN	PSD	
21	CIOBETEA RĂZVAN IULIAN	PSA	
22.	Popa Mircea	PSA	
23	CHIRILĂ VIRGIL - ALIN	PSD	
24	TONOIESCU ION ALIN	PSD	
25	BODS MADALIN	PSD	
26	CIEHT IONEL	PSD	
27	GAVOR Mircea	PSA	
28	CĂCIA ARIAN	PSA	
29.	COJOCARU BOGDAN	PSD	
30	TRIF BOGDAN	PSD	
31	MARICHERU MIRELA	PSA	
32	DANDU DORICA	PSA	
33	Ene Gabriela - Corina	PSD	
34	Georgescu Ghe. DANIEL	PSA	
35	Mircea Florin	PSA	
36	CUCĂU CRISTINA	PSD	
37	MĂRGĂRIT MARIUS	PSA	
38	BĂNĂR ANA SMARANDA	PSD	
39	NRADĂ EUGEN	PSD	
40	Solomon Adrian	PSA	
41.	SAMOILĂ ION	P.S.D	
42	STOENICA IULIAN	PSA	
43	Adela Geo CRISTINA	PSA	

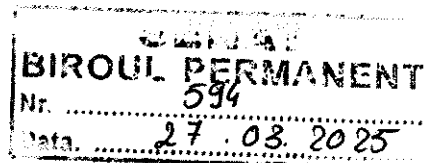
Nr.crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătură
44.	GHARILESCU GRĂDIEA-LEONARDA	PSD	
45	Filip Mihail	PSD	
46	Adamciuc Ovidiu	PSD	
47	Suciu Bogdan	PSD	
48	Mihelcea Denis	PSD	
49	DUMAVĂ COSTEL	PSD	
50	Alexander Popescu	PSD	
51	Andu-Gotil Bogdan	PSD	
52	BUDNEA VASILE	PSD	
53	Iga Gergel Adrian	PSD	
54	Chiriac Bogdan	PSD	
55	PETA-STEFANESCU ELIZA	PSD	
56	MARINESCU RADU	PSD	
57	Manta Claudiu	PSD	
58	PĂDUCANU SEBASTIAN	PSD	
59	Bucur Aneta Dana	PSD	
60	HOLZANU GEORGETA	PSD	
61	Neutlaescu Laurențiu	PSD	
62.	Băbu Florin	PSD	
63.	HAGIU AUGUSTIN	PSD	
64.	BABA ADRIAN	PSD	
65	Iuga Roman Daniel	PSD	
66	Neagu Petre-Emanu	PSD	
67	Suciu V. Daniel	PSD	

[illegible]



Senat

Parlamentul României



Către: Biroul Permanent al Senatului

În numele colegilor mei deputați Andronache Gabriel, Roman Florin-Claudiu și Huțucă Bogdan-Iulian,

Subsemnata, Gorghiu Alina-Ștefania, deputat în circumscripția electorală nr. 3 Argeș, vă rog să ne aprobați calitatea de coinițatori ai Propunerii legislative pentru completarea art.22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții (L36/2025).

În subsidiar, vă rog să aprobați renunțarea la calitatea mea de coinițator al Propunerii legislative 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 (L62/2025), înregistrată pentru dezbatere și adoptare la Senat.

Vă mulțumesc!

Deputat PNL Alina-Ștefania Gorghiu