



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

SENAT

LEGE

pentru modificarea art.22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art.26 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996

Senatul adoptă prezentul proiect de lege

Art.I.- Articolul 22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.765 din 30 septembrie 2016, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:

„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 bransamentelor, 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 verifikatori 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 bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces;

g) efectuarea recepției finale la expirarea perioadei de garanție;

h) întocmirea cărții tehnice a construcției și predarea acesteia către proprietar;

i) 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;

j) 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 rețelelor de comunicații electronice pentru care nu este necesară emiterea autorizației de construire sau desființare.

(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, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(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 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.

(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.

(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.

(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) Constatarea finalizării structurii de rezistență și, respectiv, a lucrărilor de instalații se face prin proces-verbal de recepție parțială, întocmit în prezența reprezentanților autorităților prevăzute de lege.

(8) 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 de prezenta lege este interzisă și se sancționează cu amendă în cuantum de 1% din cifra de afaceri, înregistrată în anul anterior, a dezvoltatorului, dacă fapta nu constituie infracțiune în condițiile legii.

(9) În situația în care promitentul cumpărător e asistat de avocat la încheierea promisiunii de vânzare-cumpărare sau a contractului de vânzare-cumpărare, onorariul notarial se reduce cu 25%.

(10) Statul și promitentul cumpărător/cumpărătorul au calitatea de creditori privilegiați în cadrul procedurii de insolvență a dezvoltatorului.”

Art.II.- La articolul 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.720 din 24 septembrie 2015, cu modificările și completările ulterioare, după alineatul (8) se introduc trei noi alineate, alin.(9)-(11), cu următorul cuprins:

„(9) Operațiunea de preapartamentare a construcției de tip condominiu bun viitor în unități individuale 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 fizică sau juridică autorizată pentru executarea lucrărilor de specialitate, pe baza autorizației de construire și 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 individuale 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 individuală care face obiectul unei promisiuni de vânzare/promisiuni de cumpărare/promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare se modifică în urma obținerii unui nou act administrativ emis în 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 alin.(8), iar cărțile funciare prevăzute 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 corespunzător și datele din documentația care a stat la baza operațiunii de preapartamentare.”

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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, intră în vigoare în termen de 6 luni de la publicarea prezentei legi în Monitorul Oficial al României, Partea I.

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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, notarea în cartea funciară a autorizației de construire pentru unitățile individuale bunuri viitoare din cadrul condominiilor viitoare, se face în 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 poziției la care s-a notat autorizația respectivă, cât și înscrierile care privesc această notare.

(4) Notarul public solicită notarea în cartea funciară a promisiunii de vânzare prevăzute la alin.(3), în ziua întocmirii acesteia sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare.

(5) În cuprinsul notării în cartea funciară a promisiunilor prevăzute la alin.(3) 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.

Art.V.- Prezenta lege intră în vigoare în termen de 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

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.

Acest proiect de lege a fost adoptat de Senat, în şedinţa din 14 aprilie 2025, cu respectarea prevederilor articolului 76 alineatul (2) din Constituţia României, republicată.

p. PREŞEDINTELE SENATULUI

ROBERT-MARIUS CAZANCIUC