



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

LEGE

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

Parlamentul României adoptă prezenta lege

Articol unic – Articolul 22 din Legea nr. nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 765 din 30 septembrie 2016, se modifică și se completează după cum urmează:

“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 branșamentelor la rețelele de utilități ale infrastructurii edilitare corespunzător specificului construcției respective, cu plata taxelor de racordare aferente 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 bransamentelor 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 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 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.

(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 informare 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) 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."

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR
Ciprian-Constantin ȘERBAN

PREȘEDINTELE SENATULUI
Ilie BOLOJAN