PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR **SENATUL**

LEGE privind cerințele fundamentale aplicabile dezvoltatorilor imobiliari și construcțiilor din cadrul dezvoltărilor imobiliare și pentru modificarea și completarea altor acte normative conexe domeniului imobiliar

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

TITLUL I Cerințele fundamentale aplicabile dezvoltatorilor imobiliari, a construcțiilor din cadrul dezvoltărilor imobiliare

Capitolul 1 Norme generale

Art.1 (1)Prin dezvoltare imobiliară se înțelege un ansamblu de locuințe format prin construcția a cel puțin o clădire de locuințe individuale *având o amprentă la sol de minim 500 de metri* sau formată din minim 6 locuințe individuale.
(2) Prin dezvoltator imobiliar se înțelege persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a locuințelor din cadrul dezvoltării imobiliare, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

(3) Prin cumpărător se înțelege beneficiarul de bună credință al unei locuințe sau spațiu cu destinația de birouri, inclusiv în faza de promisiune de vânzare, definit consumator al unei dezvoltări imobiliare conform dispozițiilor legale în vigoare privind protecția drepturilor consumatorilor.

Art.2 Construcțiile din cadrul dezvoltărilor imobiliare trebuie să corespundă, atât în ansamblu, cât și pe părți separate, utilizării preconizate având în vedere ca scop principal asigurarea sănătății și siguranța persoanelor implicate de-a lungul întregului ciclu de viață al construcțiilor.

Art.3 Pentru îndeplinirea scopului prevăzut în art.2 al prezentei legi se instituie reguli referitoare la dezvoltatorii imobiliari și la construcțiile din cadrul dezvoltărilor imobiliare. Înregistrarea dezvoltărilor imobiliare, verificarea respectării regulilor de construcție instituite prin prezenta lege, retragerea înregistrării se efectuează de Agenția Națională pentru Locuințe, conform legii sale de organizare.

Capitolul 2 Acordarea înregistrării unui proiect de dezvoltare imobiliară

Art.4 (1) Niciun dezvoltator nu va face publicitate, nu va comercializa, vinde sau oferi spre vânzare, și nu va invita persoane să achiziționeze, sub nici o formă juridică, o parcelă de teren, apartament sau clădire, după caz, în cadrul unei dezvoltări imobiliare sau parte din aceasta, fără înregistrarea dezvoltării imobiliare la Agenția Națională pentru Locuințe. Dezvoltările imobiliare care se află în derulare la data intrării în vigoare a prezentei legi și pentru care certificatul de atestare nu a fost eliberat, se înregistrează de către dezvoltator la Agenția Națională pentru Locuințe proiectul respectiv în termen de trei luni de la data promulgării prezentei legi. Dezvoltările imobiliare ulterioare termenului de trei luni de la data intrării în vigoare a legii se înregistrează la Agenție la data eliberării certificatului de urbanism în vederea eliberării autorizării de construire a primei clădiri din cadrul dezvoltării imobiliare. Primăriile au obligația de a transmite, în format electronic, către Agenția Națională pentru Locuințe fiecare certificat de urbanism eliberat pentru construcțiile definite la art.1 alin.(1) al prezentei legi.
(2) Nu este necesară înregistrarea proiectului imobiliar:
(a) atunci când numărul de apartamente propuse pentru dezvoltare nu depășește opt, inclusiv toate fazele;
(b) dacă dezvoltatorul a primit un certificat de atestare pentru dezvoltarea imobiliară înainte de intrarea promulgării prezentei legi.
(c) pentru proiectele care au scopul renovării sau reparației sau re-compartimentarea, care nu implică comercializarea, vânzarea publicitară sau o nouă alocare a oricărui apartament, parcelă sau clădire, după caz, în cadrul proiectului imobiliar.

Art.5 În cazul în care proiectul imobiliar este dezvoltat în etape, fiecare astfel de etapă este considerată un proiect imobiliar autonom, iar dezvoltatorul va obține înregistrarea în temeiul prezentei legi pentru fiecare fază, separat.

Art.6 Dezvoltatorii depun o cerere către Agenție pentru înregistrarea proiectului imobiliar în forma specificată în normele de aplicare emise de Agenție.
(2) Dezvoltatorul anexează următoarele documente la cererea de înregistrare:
(a) o scurtă descriere a societății sale, inclusiv numele, adresa sediului social, tipul de societate (proprietar, societăți, parteneriat, holding), și datele de înregistrare fiscala;
(b) o scurtă descriere a proiectelor lansate de el, în ultimii trei ani, fie că sunt finalizate sau sunt în curs de dezvoltare, după caz, inclusiv stadiul actual al proiectelor, orice întârziere în finalizarea acestuia, detalii ale proceselor aflate pe rolul instanțelor de judecată;
(c) o copie legalizată a autorizației de construire și certificatului de urbanism emise de către autoritatea competentă, obținute în conformitate cu legile aplicabile proiectului imobiliar menționat în cerere. Când proiectul este propus să se dezvolte în etape se vor depune copii legalizate ale autorizației de construire și procesului verbal de începere a lucrărilor de la autoritatea competentă pentru fiecare dintre aceste faze;
(d) specificațiile tehnice ale proiectului propus sau a fazei acestuia, și întregul proiect așa cum a fost aprobat de autoritatea competentă;
(e) planul lucrărilor de construire care vor fi executate în proiectul propus și facilitățile propuse care urmează să fie furnizate, inclusiv instalații de stingere a incendiilor, instalații de apă potabilă, servicii de evacuare în caz de urgență, utilizarea energiei regenerabile;
(f) detaliile amplasamentului proiectului cu demarcație clară a terenurilor dedicate proiectului, împreună cu limitele sale, inclusiv latitudinea și longitudinea punctelor finale ale proiectului;
(g) modelul de contract pentru rezervare, contractul de vânzare-cumpărare și actul de transmitere propus spre a fi semnat de către cumpărători;
(h) numărul, tipul și suprafața utilă a apartamentelor de vânzare din proiect, împreună cu suprafața exclusivă a balcoanelor sau teraselor deschise dacă există;
(i) numărul și delimitarea locurilor de parcare / garaje de vânzare în cadrul proiectului;
(j) numele și adresele agenților imobiliari care realizează vânzarea, dacă există, pentru proiectul propus; inexistența acestora se menționează în scris;
(k) numele și adresele contractanților / subcontractanților, arhitectului, inginerului structural, dacă există și orice alte persoane implicate in dezvoltarea proiectului propus; inexistența acestora se menționează în scris;
(l) o declarație pe proprie răspundere, care va fi semnată de dezvoltator sau orice altă persoană autorizată de dezvoltator prin care declară:

(i) că are un titlu legal asupra terenului pentru care se propune dezvoltarea, împreună cu documente valabile din punct de vedere legal autentificate pentru un astfel de titlu, în cazul în care terenul este deținut de altă persoană;
(ii) că terenul este liber de orice sarcină, sau dacă este cazul, detalii cu privire la aceste sarcini înscrise asupra unui astfel de teren, inclusive orice drepturi, titlu, ipoteci sau numele oricărei părți care are legătură cu acest teren, împreună cu detaliile;
(iii) care este perioada în care acesta se angajează să finalizeze proiectul sau faza acestuia, după caz;
(iv) că cel puțin cincizeci la sută dintre sumele încasate pentru proiectul imobiliar de la beneficiari vor fi depozitate într-un cont separat care să fie păstrat într-o bancă dispusa să acopere prin credit costul construcției și costul terenului și va fi folosit doar în acest scop; dezvoltatorul poate să retragă sumele într-un cont separat, să acopere costul proiectului proporțional cu procentajul de finalizare; sumele din contul separat pot să fie retrase de către dezvoltator, după ce se certifică de către o echipa formata dintr-un inginer constructor, un arhitect și un expert contabil că retragerea este proporțională cu procentajul de finalizare a proiectului. Dezvoltatorul are obligația să își certifice conturile revizuite în termen de șase luni de la încheierea fiecărui exercițiu financiar de către un expert contabil care va întocmi o declarație de conturi certificată și semnată corespunzător de către acesta. În timpul auditului se verifică dacă sumele colectate pentru proiect au fost utilizate pentru finalizarea proiectului și dacă retragerea a fost proporționala cu procentajul de finalizare a proiectului;
(v) că a furnizat orice fel de documente așa cum ar putea fi solicitate de normele sau regulamentele adoptate în temeiul prezentei legi.

Art.7 Agenția Națională pentru Locuințe gestionează un sistem online, de tip web, pentru depunerea cererii de înregistrare a dezvoltărilor imobiliare.

Art.8 La primirea cererii Agenția, în termen de treizeci de zile:
(a) va acorda înregistrarea în temeiul dispozițiilor prezentei legi și a normelor, reglementărilor adoptate și va furniza un număr de înregistrare, inclusiv un ID de autentificare și o parolă pentru solicitant în vederea accesării site-ului web al Agenției pentru crearea paginii proprii de web pentru a completa în acesta detaliile proiectului propus; sau
(b) va respinge cererea din motive care vor fi înregistrate în scris, în cazul în care o astfel de cerere nu este conformă cu dispozițiile prezentei legi sau cu normele sau reglementările adoptate în temeiul acesteia.

Art.9 În cazul în care Agenția acordă înregistrarea furnizează un număr de înregistrare, un ID de autentificare și parolă către dezvoltator pentru accesarea site-ului de internet al Agenției pentru a-și crea propria pagină de internet în care completează detaliile proiectului propus.

Art.10 Pentru motive de forță majoră înregistrarea acordată poate fi prelungită de către Agenție în baza unei cereri făcute de dezvoltator .

Art.11 Agenția poate, în circumstanțe excepționale, și pentru motive care vor fi înregistrate în scris, să prelungească înregistrarea acordată unui proiect pe perioada pe care o consideră necesară, care nu trebuie să depășească, în totalitate, o perioadă de un an. Prin forță majoră se înțelege caz de război, inundație, secetă, incendiu, cutremur sau orice calamitate cauzată de natură care afectează dezvoltarea proiectului imobiliar.

Capitolul 3 Retragerea înregistrării

Art.12 (1) Agenția poate, în baza cercetărilor ulterioare ca urmare a unei reclamații sau la recomandarea autorității competente, să revoce înregistrarea acordată, după ce s-a asigurat că:
(a) dezvoltatorul nu îndeplinește obligațiile care îi revin prin sau în temeiul prezentei legi sau normelor adoptate în aplicarea acestora ori nu respectă datele înregistrate pe pagina web a Agenției, date în temeiul cărora s-a acordat înregistrarea;
(b) dezvoltatorul încalcă oricare dintre termenii sau condițiile aprobării acordate de autoritatea competentă;
(c) dezvoltatorul este implicat în orice fel de practici necinstite sau nereguli constatate prin hotărâri judecătorești. Prin *practici necinstite* se înțelege practici prin care, în scopul promovării vânzării sau dezvoltării oricărui proiect imobiliar, se apelează la publicitate înșelătoare sau practică necinstită inclusiv oricare dintre următoarele practici:

(i) de a face orice declarație, fie în scris, fie prin reprezentare care prezintă în mod fals faptul că serviciile sunt de un anumit standard sau grad sau declarația că dezvoltatorul are o autorizație de construire pe care in realitate nu o are ori dacă dezvoltatorul sau reprezentanții acestuia fac o declarație falsă sau înșelătoare cu privire la serviciile pe care le oferă;

(ii) situația în care dezvoltatorul permite publicarea oricărui document publicitar sau prospect, fie în ziar sau în alt fel de publicație scrisă sau on-line cu privire la serviciile sale, care nu sunt oferite în realitate sau dezvoltatorul îngăduie

orice practică frauduloasă din partea angajaților acestuia sau a colaboratorilor direcți.
(2) Înregistrarea acordată de Agenție dezvoltatorului nu poate fi revocată decât în cazul în care Agenția a notificat în scris cu cel puțin de treizeci de zile înainte dezvoltatorul, precizând motivele pentru care se propune revocarea înregistrării, și au fost luate în considerare toate argumentele prezentate de dezvoltator în perioada respectivă, împotriva revocării propuse.
(3) Agenția poate, înlocuiască revocarea înregistrării, cu obligarea la îndeplinirea unor obligații suplimentare pe care le consideră adecvate pentru interesul cumpărătorilor și orice astfel de termeni și condiții vor fi obligatorii pentru dezvoltator, obligații a căror neîndeplinire determină revocarea de plin drept a înregistrării.
(4) Agenția, la revocarea înregistrării:
(a) va interzice dezvoltatorului să acceseze site-ul de internet în legătură cu acel proiect, va menționa numele său în lista persoanelor care nu și-au îndeplinit obligațiile, va afișa fotografiile/sigla acestuia pe site-ul său și, de asemenea, va informa Inspectoratul de Stat în Construcții și UNNR cu privire la revocarea înregistrării;
(b) va dispune măsurile necesare ca lucrările de dezvoltare rămase să fie continuate în conformitate cu prevederile legii;
(c) va solicita băncii la care dezvoltatorul deține contul bancar al proiectului, să suspende contul și ulterior să întreprindă toate activitățile suplimentare necesare, inclusiv deblocarea ulterioară a contului respectiv, spre a facilita continuarea lucrărilor de dezvoltare rămase de realizat;
(d) poate, pentru a proteja interesele cumpărătorilor sau interesul public, să emită instrucțiunile pe care le consideră necesare.
(5) La expirarea înregistrării sau la revocarea înregistrării în conformitate cu prezenta lege, Agenția decide măsurile pe care le consideră adecvate, inclusiv pentru realizarea lucrărilor de dezvoltare rămase de către asociația de proprietari sau în orice alt mod, cu condiția ca nici o instrucțiune, decizie sau ordin al Agenției să nu intre în vigoare până la expirarea perioadei de apel prevăzută de dispozițiile prezentei legi. În cazul revocării înregistrării unui proiect în temeiul aceste legi, asociația de proprietari din imobilul afectat de revocarea înregistrării are drept de preemțiune privitor la realizarea lucrărilor de dezvoltare rămase de efectuat.

Capitolul 4 Drepturile și obligațiile dezvoltatorului imobiliar

Art.13 Drepturile dezvoltatorului imobiliar sunt stipulate pe cale contractuală ele neputând deroga de la dispozițiile generale referitoare la ordinea publică și bunele moravuri, cât și de la cele referitoare la protecția consumatorului.

Art.14 (1) Dezvoltatorul, după înregistrarea proiectului de dezvoltarea imobiliară, la data primirii ID-ului de autentificare și a parolei în conformitate își creează o pagină de internet în pagina web a Agenției și introduce toate detaliile proiectului propus, așa cum este prevăzut, în toate câmpurile, pentru a putea fi vizualizate de consumatori, inclusiv:
(a) detalii ale înregistrării acordată de Agenție;
(b) lista actualizată trimestrială care conține numerele și tipurile de apartamente sau parcele, după caz, rezervate;
(c) lista actualizată trimestrial cu numărul de locuri de parcare rezervate;
(d) lista actualizată trimestrial cu aprobările existente și aprobările care sunt în așteptare, după emiterea certificatului de urbanism;
(e) starea actuală actualizată trimestrial cu privire la proiect; și
(f) alte informații și documente care pot fi specificate de regulamentele emise de Agenție.
(2) Publicitatea sau prospectul emis sau publicat de către dezvoltator va menționa în mod clar adresa web a Agenției, în care au fost introduse toate detaliile proiectului înregistrat și care include numărul de înregistrare obținut de la Agenție și alte aspecte conexe ale acesteia.
(3) Dezvoltatorul, în momentul rezervării și emiterii scrisorii de alocare a locuinței, are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului, următoarele informații:
(a) planuri de proiectare aprobate, împreună cu specificațiile, aprobate de autoritatea competent, prin afișarea pe site sau într-un astfel de loc după cum poate fi specificat în regulamentele emise de Autoritate;
(b) calendarul etapelor de finalizare a proiectului, inclusiv prevederile privind infrastructura civică, cum ar fi apa, salubrizarea și electricitatea.
(4) Dezvoltatorul imobiliar:
(a) este responsabil de toate obligațiile care decurg din prevederile prezentei legi până la transferarea tuturor apartamentelor, parcelelor sau clădirilor, după caz, sau suprafețele comune ale asociației de proprietari sau a autorității competente, după caz, sub condiția legală a menținerii răspunderii Dezvoltatorului, în ceea ce privește defectele structurale sau orice alte defecte pentru perioada menționată în prezenta lege va continua chiar și după transferarea tuturor apartamentelor,

parcelelor sau clădirilor, după caz, către cumpărători. Această obligație extinde în beneficiul consumatorului, cumpărător de bună credință al locuinței, valabilitatea certificatelor de garanție eliberate dezvoltatorului de comercianții materialelor de construcție utilizate la realizarea dezvoltării imobiliare.
(b) este responsabil cu obținerea certificatului de finalizare sau a certificatului de ocupare, sau ambele, după cum e cazul, de la autoritatea competenta în conformitate cu legale dispozițiile în vigoare și să le pună la dispoziția cumpărătorilor în mod individual sau către asociația de proprietari, după caz:
(c) este responsabil cu obținerea contractului de concesiune, în cazul în care proiectul imobiliar este dezvoltat pe un teren concesionat, în care se specifică durata și se certifică faptul că toate taxele și impozitele aferente terenului concesionat au fost plătite, iar acest certificat de concesiune să fie pus la dispoziția asociației de proprietari;
(d) este responsabil pentru furnizarea și întreținerea serviciilor de utilități esențiale, cu taxe rezonabile, până la preluarea întreținerii proiectului de către asociația proprietarilor;
(e) constituie, în termen de 6 luni, asociația de proprietari în conformitate cu legea specială în materie;
(f) plătește toate cheltuielile până când va transfera posesia fizică a proiectului imobiliar către cumpărător sau asociația de proprietari, după caz, pe care le-a colectat de la beneficiari, pentru plata cheltuielilor (inclusiv costul terenului, închirierea terenurilor municipale sau alte taxe locale, cheltuielile cu apa sau electricitatea, cheltuieli de întreținere, inclusiv împrumuturi ipotecare și dobânzi aferente ipotecilor sau altor sarcini și alte obligații care trebuie plătite autorităților competente, băncilor și altor instituții financiare, legate de proiect). În cazul în care un dezvoltator nu reușește să plătească toate sau oricare dintre cheltuielile colectate de el de la proprietari sau orice datorie, împrumut ipotecar și dobânda aferentă acestuia înainte de transferarea proiectului imobiliar către cumpărători sau asociației de proprietari, după caz, dezvoltatorul va continua să fie responsabil, chiar și după transferul proprietății, să plătească aceste cheltuieli și taxe, dacă există, către autoritatea sau persoana către care acestea trebuie plătite și va fi responsabil pentru costul oricăror acțiuni în justiție care pot fi inițiate de această autoritate sau persoană;
(g) după ce încheie un antecontract de vânzare pentru orice apartament, parcelă sau clădire, după caz, să nu ipotecheze sau să nu pună sarcini pe un astfel de apartament, parcelă sau clădire, după caz, și în cazul în care o astfel de ipotecă sau sarcină este făcută sau creată și care la acel moment nu aduce atingere conținutului oricărei legale în vigoare, să nu afecteze dreptul și interesul

cumpărătorului care a promis sa cumpere un astfel de apartament, parcelă sau clădire, după caz.

Capitolul 5 Informarea publică asupra dezvoltării imobiliare și informarea cumpărătorului privind vânzarea locuințelor

Art.15 (1) Toate materialele folosite în marketing și vânzare precum și activitățile folosite pentru promovarea locuințelor din cadrul dezvoltării imobiliare trebuie să fie clare și corecte, iar informațiile cu privire la dimensiune, preț, specificații sau alte detalii ale proprietății să nu inducă în eroare cumpărătorul. Locuința trebuie promovată prin specificații precise, inclusiv printr-o descriere clară a prețurilor, a taxelor și a serviciilor propuse iar dezvoltatorul trebuie să asigure faptul că angajații sau reprezentanții săi nu utilizează tehnici de vânzare agresive.
(2) Sunt considerate tehnici de vânzare agresive, exemplificativ, următoarele activități:

(i) oferirea de informații cu privire la dimensiune, specificații sau alte detalii ale Locuinței care pot induce în eroare.
(ii) oferirea de stimulente financiare în schimbul unor decizii imediate.
(iii) sugerarea unei creșteri viitoare de preț.

Art.16 Dezvoltatorul trebuie să ofere cumpărătorului informații precise și demne de încredere cu privire la garanțiile locuinței și aspectele cuprinse în conținutul acesteia. Cumpărătorul are dreptul să dețină o copie a cuprinsului garanțiilor menționate de prezenta lege.

Art.17 Dezvoltatorul are obligația să furnizeze potențialilor clienți măsuri corespunzătoare de siguranță când vizitează locuința în timpul desfășurării lucrărilor de construcții. Șantierul trebuie să respecte prevederile legale în materie construcțiilor și trebuie să implementeze metode clare de asigurare în ceea ce privește sănătatea si siguranța cumpărătorilor, pe parcursul vizionării stadiului lucrărilor asupra locuinței.

Art.18 (1) Dezvoltatorul trebuie să aibă în vedere nevoile cumpărătorului, în momentul vizitării șantierului. Trebuie avute în vedere în mod special nevoile vizitatorilor cu dizabilități, pentru a asigura faptul că se iau măsuri adecvate în cazul accesului și părăsirii șantierului. Echipamentul de Protecție Personală,

instrucțiunile cu privire la Sănătate & Siguranță și orice alte îndrumări relevante trebuie prezentate în mod detaliat.
(2) Dezvoltatorul trebuie să ofere îndrumări adecvate cu privire la reglementările sănătate si siguranță în cazul lucrărilor care trebuie efectuate la locuință de către Cumpărător.

Capitolul 6 Plățile în avans și acordul de rezervare ca obligații ale dezvoltatorului imobiliar

Art.19 În cazul în care un cumpărător efectuează o plată a unui avans sau o garanție în baza informațiilor conținute în anunțul de publicitate sau prospect, sau în baza oricărui model de apartament, parcelă sau clădire, după caz, și suferă o pierdere sau daună, din cauza unei declarații false incorecte inclus în aceasta, el este despăgubit de dezvoltator, în modul prevăzut în prezenta lege.
Art.20 Dacă un cumpărător este afectat de o declarație falsă, incorectă conținută în anunțul de publicitate sau prospect, sau în datele tehnice privind modelul de apartament, parcelă sau clădire, intenționează să se retragă din proiectul propus, acestuia i se restituie întreaga investiție împreună cu dobânda legală, precum și o despăgubire în modul prevăzut în prezenta lege.

Art.21 (1) Un dezvoltator nu poate pretinde sau accepta o sumă mai mare de 10% din costul apartamentului, parcelei sau clădirii, după caz, ca plată în avans sau o taxă de rezervare, din partea unui cumpărător, fără a încheia în prealabil o promisiune de vânzare, înscris autentic, cu o astfel de persoană și fără să autentifice acel antecontract de vânzare, în temeiul oricărei legi care este în vigoare la acel moment.
(2) Promisiunea de vânzare constând în acordul de rezervare sau antecontractul de vânzare-cumpărare poate fi încheiată numai în forma descrisă prin norme Agenție și va specifica particularitățile dezvoltării proiectului, împreună cu specificațiile, datele și modul în care plățile pentru prețul apartamentului, parcelei sau clădirii, după caz, vor trebui să fie făcute de către beneficiari și data la care posesia apartamentului, parcelei sau clădirii urmează să se predea, dobânzilor de plătit de către dezvoltator către cumpărător și de către acesta către dezvoltator, în caz de neplată, și orice alte particularități care ar putea fi impuse.

Art.22 Dezvoltatorul trebuie să pună la dispoziția cumpărătorului informații suficiente înainte de etapa semnării antecontractului. Informațiile trebuie să vizeze în special, dar nu exclusiv, următoarele aspecte:

(i) prezentarea unui model de Antecontract, în scris;
(ii) explicații cu privire la toate prevederile Antecontractului.

(iii) descrierea detaliată a locuinței;
(iv) detalii cu privire la orice servicii de management și organizare, care vor intra în atribuțiile Dezvoltatorului și costul estimat al acestora;
(v) detalii cu privire la orice serviciu și costul aferent ce va fi prestat de către Cumpărător;
(vi) explicație cu privire la întinderea si acoperirea Garanțiilor.
(vii) detalii privitoare la Dezvoltator , inclusiv denumirea legală completă, date de contact, adresa
(viii) detalii în legătură cu orice Terță Parte care reprezintă Dezvoltatorul , inclusiv denumirea legală completă, date de contact și detalii, adresa și statutul legal;
(ix) detalii cu privire la modul de întocmire a unei reclamații în conformitate cu prevederile legii.

(2) În cazul în care Locuința nu este finalizată, informațiile furnizate ar trebui să includă următoarele:
(i) o broșură sau un plan care să indice forma, dimensiunea, aspectul și poziția locuinței;
(ii) o estimare a datei de finalizare.

(3) Cumpărătorul trebuie să fie informat cu privire la drepturile sale de a rezilia Acordul de Rezervare sau Antecontractul în special în următoarele situațiile în care intervine:
(i) o modificare a Locuinței care afectează în mod direct sau indirect valoarea acesteia.
(ii) întârzierea excesivă a lucrărilor de construcție ale locuinței.

(4) Dezvoltatorul trebuie să aducă la cunoștința Cumpărătorului faptul că înțelegerea clauzelor contractului ar trebui realizată prin consiliere juridică și reprezentare corespunzătoare.

(5) Dezvoltatorul nu are dreptul să limiteze opțiunile cumpărătorului în ceea ce privește reprezentarea juridică.

(6) Dezvoltatorul trebuie să asigure îndeplinirea cerințelor suplimentare ale Cumpărătorului care se declară vulnerabil și să țină cont de acestea. Clienților Vulnerabili și reprezentanților acestora trebuie să li se ofere dreptul de a solicita servicii adiționale adecvate din partea Constructorului pentru a asigura faptul că vor fi informați pe deplin în ceea ce privește prevederile contractului. În cazul în care un potențial cumpărător se declară vulnerabil din cauza unei dizabilități fizice la nivelul vederii, auzului sau din cauza existenței unei bariere lingvistice, Dezvoltatorul trebuie înlăture prin consiliere efectele posibile ale vulnerabilității acestuia în decursul tranzacției. Dacă potențialul Cumpărător nu se declară

vulnerabil, dar aspectele cu privire la vulnerabilitatea acestuia sunt vizibile, Dezvoltatorul trebuie să ceară informații clare în această privință de la Cumpărător sau de la reprezentanții acestuia pentru a se asigura că acesta are discernământul necesar, conform legii, pentru a încheia un act juridic.

Art.23 Constructorul trebuie să ofere Cumpărătorului un acord scris în vederea rezervării locuinței. Acordul conține termenii de realizare a rezervării, inclusiv aspectele următoare:

(i) suma taxei de rezervare

(ii) confirmarea caracterului rambursabil al taxei de Rezervare în cazul în care acordul de Rezervare este anulat, cu detalii privind natura și domeniul de aplicare a oricăror taxe de administrare care pot fi aplicabile;

(iii) detalii complete cu privire la Locuință (inclusiv tipul proprietății, numărul parcelei etc.);

(iv) prețul de vânzare;

(v) valabilitatea prețului și a Acordului de Rezervare;

(vi) detalii și costuri estimative cu privire la orice servicii de management care trebuie achitate de către Cumpărător;

(vii) în perioada valabilității Acordului de Rezervare, Dezvoltatorul are obligația de a nu contracta cu un alt client pentru aceeași Locuință.

(viii) cumpărătorul are dreptul de a anula Acordul de Rezervare în decursul perioadei de Rezervare, caz în care taxele de Rezervare (cu excepția oricăror deduceri pentru costurile echitabile) trebuie achitate în decursul a 14 zile lucrătoare de la data denunțării. Perioada de Rezervare poate fi extinsă, prin acordul scris al Dezvoltatorului și al Cumpărătorului. În cazul în care termenul final nu este extins, Acordul de Rezervare își pierde valabilitatea în mod automat.

(ix) taxa de Rezervare trebuie restituită în totalitate, în cazul în care Cumpărătorul dorește să denunțe Rezervarea pentru orice motiv în decursul a 7 zile lucrătoare de la data semnării Acordului de Rezervare.

Capitolul 7 Antecontractul și contractul de vânzare-cumpărare

Art.24 (1) Informațiile oferite în etapa pre-contractuală si verificate de Cumpărător, care au fost incluse în acordul de rezervare trebuie să constituie baza Antecontractului. În cazul în care există modificări ale condițiilor contractuale,

Cumpărătorului trebuie să i se ofere posibilitatea de a verifica întregul contract cu modificările de rigoare.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să aibă formă scrisă, în limba romană, și trebuie să includă cel puțin informații despre:

(i) drepturile Cumpărătorului de a primi detalii cu privire la orice modificare în specificațiile locuinței anterioară finalizării tranzacției;
(ii) detalii cu privire la totalitatea costurilor;
(iii) datele estimate pentru finalizare si predare
(iv) drepturile Cumpărătorului care decurg din nerespectarea de către Dezvoltator a datelor stabilite pentru predarea locuinței
(v) procedura obligatorie prevăzută de Constructor pentru soluționarea reclamațiilor

Art.25 Cumpărătorul dispune de minim 7 zile pentru a analiza oferta contractuală.
Art.26 Dezvoltatorul trebuie să cunoască și să țină cont de cerințele adiționale ale Cumpărătorilor care se declară Clienți Vulnerabili. Aceștia, împreună cu reprezentanții lor, trebuie să aibă dreptul de a solicita servicii adiționale din partea Constructorului pentru a se asigura faptul că sunt informați în totalitate cu privire la prevederile Contractului.

Capitolul 8 Modificări aduse locuinței ulterior semnării Antecontractului sau contractului de vânzare-cumpărare

Art.27 (1) În cazul în care au loc modificări ale proiectului, construcției sau materialelor ce urmează a fi utilizate în construcția locuinței care vor modifica dimensiunea, aspectul sau valoarea acesteia în mod considerabil, Dezvoltatorul trebuie să se adreseze în Cumpărătorului și să obțină un acord scris cu privire la modificări. În cazul în care Cumpărătorul consideră că modificările nu sunt acceptabile, acesta are dreptul de a denunța Contractul și să obțină o restituire completă a avansului fără deduceri sau reținere de taxe.
(2) Modificările cerute de către Cumpărător și pe care acesta se angajează să le achite, nefiind incluse în acordul de rezervare sau în antecontract, trebuie sa fie stabilite de comun acord în scris. Acest acord trebuie să includă impactul estimat asupra datei de finalizare în noul context.

Art.28 (1) Proiectul imobiliar va fi dezvoltat și finalizat de către dezvoltator în conformitate cu planurile de proiectare și specificațiile care au fost aprobate de autoritățile competente.

(2) Dezvoltatorul, după ce planurile aprobate, planurile de proiectare și specificații și natura armăturilor, dependințelor, încăperilor și spațiilor comune ale apartamentului, parcelei sau clădirii, după caz, aprobate de autoritatea competentă au fost dezvăluite sau furnizate persoanei care este de acord să preia unul sau mai multe apartamente, parcele sau clădiri:

(i) nu va face nici o completare și modificare în planurile aprobate referitoare la planurile de proiectare și specificațiile, în natura armăturilor, amenajărilor, încăperilor descrise în acestea, în legătură cu apartamentul, parcela sau clădirea, după caz, care s-au convenit a fi preluate, fără consimțământul prealabil al acelei persoane cu excepția situației în care dezvoltatorul să poată aduce astfel de completări sau modificări minore care ar putea fi solicitate de către cumpărător, sau astfel de modificări sau completări minore care ar putea fi necesare din motive arhitecturale și structurale recomandate și verificate în mod corespunzător de un arhitect sau inginer autorizat după o declarație corespunzătoare și o notificare a cumpărătorului. Completările sau modificările minore exclud schimbările structurale, inclusiv adăugarea la suprafață sau schimbarea înălțimii, sau îndepărtarea unei părți din clădire sau orice schimbare la structură, cum ar fi construirea sau îndepărtarea sau tăierea unui perete sau o parte din perete, paravan, coloană, grindă, grindă transversală, podea, inclusiv mezanin sau alt sprijin, sau o schimbare la sau închiderea oricărui mijloc de acces necesar de intrare sau ieșire sau o schimbare la dependințe sau echipamente etc.

(ii) orice alte modificări sau completări în planurile aprobate, planurile de proiectare și specificații ale clădirilor sau părților comune din cadrul proiectului fără consimțământul prealabil scris al tuturor beneficiarilor, alții decât dezvoltatorul, care au încheiat promisiuni de vânzare pentru apartamentele dintr-o astfel de clădire.

(3) În cazul în care orice defect structural sau orice defect în manoperă, calitate sau prestarea de servicii sau alte obligații ale dezvoltatorului, conform promisiunii de vânzare privitor la o astfel de dezvoltare, este adus la cunoștința dezvoltatorului de către beneficiar, în termen de 2 ani de la data predării posesiei, va fi obligația dezvoltatorului să remedieze astfel de defecte fără taxe suplimentare, în termen de treizeci de zile de la constatare, iar în cazul în care dezvoltatorul nu reușește să remedieze aceste defecte în decursul acestui termen, cumpărătorii afectați au dreptul să primească o despăgubire corespunzătoare, în modul prevăzut în prezenta lege.

Art.29 (1) Dezvoltatorul nu va transfera sau cesiona drepturile și obligațiile sale majoritare cu privire la proiectul imobiliar, unei terțe părți, fără a obține consimțământul scris prealabil de la două treimi dintre beneficiari, cu excepția dezvoltatorului, și fără aprobarea scrisă prealabilă din partea Agenției sub condiția ca un astfel de transfer sau cesiune să nu afecteze alocarea sau vânzarea apartamentelor, parcelelor sau clădirilor, după caz, în proiectul imobiliar realizat de dezvoltatorul anterior.
(2) În cazul în care transferul sau cesiunea a fost permisă de către beneficiari și de către Agenție, presupusul dezvoltator va trebui să respecte în mod independent toate obligațiile în curs în temeiul prevederilor acestei legi sau a normelor și reglementărilor adoptate în temeiul acesteia precum și obligațiile în așteptare, conform acordului de vânzare încheiat între dezvoltatorul anterior și cumpărători sub condiția ca orice transfer sau cesiune permisă în conformitate cu prevederile acestei secțiuni să nu aibă ca rezultat prelungirea timpului de către dezvoltator pentru finalizarea proiectului imobiliar. Acesta se subrogă în toate drepturile și obligațiile aflate în curs ale dezvoltatorului anterior, iar în caz de neîndeplinire a obligațiilor, acest promotor este răspunzător pentru consecințele încălcării sau întârzierii, după caz, așa cum este prevăzut în prezenta lege sau în normele de aplicare ale acesteia.

Capitolul 9 Obligațiile dezvoltatorului cu privire la asigurarea proiectului imobiliar. Obligațiile dezvoltatorului în caz de nefinalizare a proiectului imobiliar.

Art.30 (1) Dezvoltatorul obține toate polițele de asigurare prevăzute prin normele de aplicare, fără a se limita la asigurarea cu privire la terenul și clădirea parte din proiectul imobiliar și cu privire la construcția aferentă proiectului imobiliar.
(2) Dezvoltatorul are obligația plății primelor de asigurare și a taxelor aferente specificată la alin.(1) și achită aceste costuri înainte de transferarea asigurării către asociația de proprietari.
(3) Asigurarea este transferată în beneficiul asociației de proprietari, după caz, atunci când dezvoltatorul încheie un contract de vânzare cu cumpărători care se constituie într-o asociație de proprietari conform legislației in vigoare.
(4) La formarea asociației de proprietari, toate documentele care au legătură cu asigurările prevăzute la alin.(1) vor fi predate către asociația de proprietari.

Art.31(1) Dezvoltatorul transmite asigurarea în favoarea cumpărătorilor împreună cu cotă parte indiviză din dreptul de proprietate asupra părților comune indivize

către asociația de proprietari sau către autoritatea competentă, după caz, și predă posesia fizică a parcelei, a apartamentului sau a clădirii, după caz, către cumpărători, iar părțile comune indivize către asociația de proprietari, după cum este cazul în cadrul proiectului imobiliar, precum și celelalte documente de proprietate care aparțin de acestea în termenul specificat, conform planurilor aprobate și în conformitate cu legile locale.
Actul de transmitere în favoarea beneficiarului sau a asociației de proprietari după caz, în conformitate cu această secțiune, să fie efectuat de către dezvoltator în termen de trei luni de la data emiterii certificatului de atestare.
(2) După obținerea certificatului, este obligația dezvoltatorului să predea, prin proces verbal de predare-primire, documentele necesare și planurile, inclusiv suprafețele comune către asociația de proprietari.
Dezvoltatorul predă cartea tehnică cu toate documentele necesare și planurile, către asociația de proprietari sau către autoritatea competentă, după caz, în termen de treizeci de zile de la obținerea certificatului de atestare.

Art.32 (1) În situația în care Dezvoltatorul nu reușește să finalizeze sau nu este capabil să acorde posesia unui apartament, unei parcele sau unei clădiri în conformitate cu termenii contractului de vânzare sau, după caz, finalizată corespunzător, în conformitate cu data specificată în respectivul document sau din cauza întreruperii activității sale economice în calitate de dezvoltator, din motivul suspendării sau a revocării înregistrării conform prezentei legi sau din orice alt motiv, acesta va fi răspunzător la cererea cumpărătorilor sau asociației de proprietari, în cazul în care beneficiarii doresc să se retragă din proiect, fără a duce atingere niciunui alt remediu disponibil, să restituie suma primită de către acesta cu privire la apartament, parcelă, clădire, după caz, cu dobândă la dobânda legală pentru acest caz și care să includă despăgubirea prevăzută de prezenta lege.
În cazul în care un beneficiar nu dorește să se retragă din proiect, i se va achita, de către dezvoltator, dobândă pentru fiecare lună de întârziere până la predarea posesiei, la valoarea dobânzii legale.
(2) Dezvoltatorul despăgubește cumpărătorii în cazul oricărei daune cauzate acestora din cauza documentelor de proprietate neconforme ale terenului pe care se dezvoltă proiectul sau pe care a fost dezvoltat.
(3) Dacă dezvoltatorul nu reușește să achite orice alte obligații care i-au fost impuse conform prezentei legi sau în conformitate cu termenii și condițiile din contractul de vânzare, acesta va fi răspunzător să plătească despăgubiri beneficiarilor, conform prezentei legi.

Capitolul 10 Alte drepturi și obligațiile cumpărătorului, consumator al dezvoltării imobiliare

Art.33 (1) Cumpărătorul, consumator al dezvoltării imobiliare are dreptul de a obține informații cu privire la planurile urbanistice aprobate împreună cu specificațiile tehnice emise de către autoritatea competentă și orice alte informații care decurg din prezenta lege care au fost efectuate în conformitate cu aceasta sau cu contractul de vânzare semnat cu Dezvoltatorul.
(2) Cumpărătorul, consumator al dezvoltării imobiliare, are dreptul de a cunoaște graficul etapelor de finalizare a proiectului, inclusiv prevederile privind instalațiile de apă, gaze, electricitate sau alte facilități și servicii agreate între Dezvoltator și beneficiar, în conformitate cu termenii și condițiile contractului de vânzare.
(3) Cumpărătorul, consumator al dezvoltării imobiliare, are dreptul de a solicita rambursarea sumei plătite împreună cu dobânda legala și despăgubirea în maniera prevăzută în cadrul acestei legi de la Dezvoltator, dacă Dezvoltatorul nu reușește să respecte sau nu poate să acorde posesia apartamentului, a parcelei sau a clădirii, după caz, în conformitate cu termenii contractului de vânzare sau din cauza întreruperii activității sale economice în calitate de dezvoltator din motivul suspendării sau revocării înregistrării sale conform prevederilor acestui document sau a regulilor sau a reglementărilor executate conform acestuia.
(5) Cumpărătorul are dreptul să dețină documentele și planurile necesare, inclusiv cele ale zonelor comune după predarea posesiei apartamentului, parcelei sau a clădirii, după caz, de către Dezvoltator.
(6) Înainte de finalizarea vânzării, Dezvoltatorul trebuie să ofere Cumpărătorului următoarele :

(i) o copie a Certificatului de Recepție la terminarea lucrărilor și a celui de atestare a construcției;

(ii) un Ghid al noii locuințe cu detalii complete legate de aparatele electrocasnice, poziționarea instalațiilor, utilitățile etc.

(iii) instrucțiuni cu privire la sesizarea eventualelor probleme de funcționare și procedura de notificare a Dezvoltatorului în aceste cazuri.

(iv) detalii cu privire la orice garanție aplicabilă locuinței sau la conținutul acesteia.

(v) detalii complete cu privire la serviciile oferite în perioada post-vânzare.

(7) Dezvoltatorul trebuie să aducă la cunoștința Cumpărătorului dreptul de a solicita remedierea oricărui element incomplet sau deteriorat. Dezvoltatorul

trebuie să realizeze aceste Lucrări în limitele unei perioade rezonabile, acceptată de către Cumpărător.
(8) Cumpărătorul ia în posesie fizică apartamentul, parcela sau clădirea, după caz, într-o perioadă de 2 luni de la emiterea certificatului de finalizare emis pentru respectivul apartamentul, respectiva parcelă sau clădire, după caz.

Art.34 Cumpărătorul are obligația de a participa la înregistrarea actului de transmitere a apartamentului, parcelei sau a clădirii.

Art.35 Cumpărătorul are obligațiile prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare ale locuinței sau spațiului cu altă destinație cu excepția celor care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri ori dispozițiilor legale referitoare la protecția consumatorului.

Capitolul 11
Sancțiunile aplicabile dezvoltatorului imobiliar. Despăgubirile la care este obligat dezvoltatorul imobiliar

Art.36 Pentru încălcarea dispozițiilor prezentei legi de către dezvoltatorul imobiliar, acesta va plăti o amendă în valoare de 5% din valoarea proiectului de dezvoltare imobiliară în cazul neînregistrării acestuia la Agenția Națională pentru Locuințe la data și prin procedura prevăzută la art.4 alin.(1) din prezenta lege. În cazul neînregistrării proiectului după aplicarea amenzii inițiale se aplică o amendă de 10% din valoarea estimată a proiectului de dezvoltare imobiliară.

Art.37 Încălcarea obligațiilor prevăzute de prezenta lege la art.14 se sancționează cu retragerea imediată a înregistrării.
Efectul retragerii înregistrării este suspendarea proiectului de dezvoltare imobiliară. Organele de ordine publică au obligația de a sprijini punerea în executare somația de sistare a lucrărilor din cadrul dezvoltării imobiliare prin sigilarea organizării de șantier. Ruperea sigiliului constituie infracțiune și se pedepsește conform dispozițiilor Codului Penal.

Art.38 Pentru încălcarea dispozițiilor prezentei legi de către dezvoltatorul imobiliar, acesta va plăti consumatorului păgubit despăgubiri, după cum urmează:
a) 10% din valoarea locuinței datorate consumatorului, dacă a fost încălcată una din dispozițiile legale precizate de la art. 15 la art.22 din prezenta lege.
b) 20% din valoarea locuinței datorate consumatorului, dacă a fost încălcată una din dispozițiile legale precizate de la art.23 la art.33 și ale art.36 din prezenta lege.

Capitolul 12 Dispoziții tranzitorii și finale

Art.39 Legea intră în vigoare în termen de 90 de zile de la publicarea în Monitorul Oficial al României, partea I.

Art.40 La intrarea în vigoare a prezentei legi, în tot cuprinsul legii termenul „Agenție" se înlocuiește cu termenul „Autoritate", înlocuire întemeiată pe instituirea normelor de înregistrare și supraveghere din prezenta lege.

Art.41 În termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a legii Guvernul României elaborează și adoptă normele de aplicare ale prezentei legi.

Titlul II Legea nr.10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 689 din 11 septembrie 2015, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează, după cum urmează:

1. La art.5 se modifică și se completează și va avea următorul conținut:

Art.5 (1) Cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor, inclusiv celor din cadrul dezvoltărilor imobiliare, sunt:
a) rezistență mecanică și stabilitate. Construcțiile trebuie proiectate și executate astfel încât încărcările care pot fi exercitate asupra lor în timpul construirii și utilizării să nu ducă la niciunul dintre următoarele evenimente:
(i) prăbușirea întregii construcții sau a unei părți a acesteia;
(ii) deformații de o mărime inadmisibilă;
(iii) deteriorarea altor părți ale construcției sau a instalațiilor sau a echipamentelor instalate ca urmare a unor deformații majore ale elementelor portante;
(iv) deteriorare disproporționată față de evenimentul cauzator inițial.
b) securitate la incendiu. Construcția trebuie să fie proiectată și executată în așa fel încât, în caz de incendiu:
(i) stabilitatea elementelor portante ale construcției să poată fi asumată pe o perioadă determinată;

(ii) apariția și propagarea focului și a fumului în interiorul construcției să fie limitate;
(iii) extinderea focului către construcțiile învecinate să fie limitată;
(iv) ocupanții să poată părăsi construcția sau să poată fi salvați prin alte mijloace;
(v) să fie luată în considerare siguranța echipelor de intervenție.
c) igienă, sănătate și mediu înconjurător. Construcțiile trebuie să fie proiectate și executate astfel încât să nu reprezinte, pe întregul lor ciclu de viață, o amenințare pentru igiena sau pentru sănătatea și siguranța lucrătorilor, a ocupanților sau a vecinilor, nici să exercite un impact exagerat de mare asupra calității mediului sau a climei pe întregul lor ciclu de viață, în cursul construirii, utilizării, demolării, în special ca rezultat al oricărora din următoarele:
(i) emanații de gaze toxice;
(ii) emisii de substanțe periculoase, de compuși organici volatili (COV), de gaze care produc efect de seră sau de particule periculoase în aerul din interior sau în atmosferă;
(iii) emisie de radiații periculoase;
(iv) scurgerea de substanțe periculoase în apa freatică, apa marină, apa de suprafață sau în sol;
(v) scurgerea de substanțe periculoase în apa potabilă sau substanțe care au un impact negativ diferit asupra apei potabile;
(vi) evacuarea defectuoasă a apelor reziduale, a fumului sau a deșeurilor solide sau lichide;
(vii) prezența umidității în anumite părți ale construcției sau pe suprafețe din interiorul acesteia.
d) siguranță și accesibilitate în exploatare. Construcțiile trebuie proiectate și executate astfel încât să nu prezinte riscuri inacceptabile de accidente sau pagube în cursul funcționării sau al utilizării, cum ar fi alunecări, căderi, loviri, arsuri, electrocutări, leziuni cauzate de explozii și tâlhării. În special, construcțiile trebuie să fie proiectate și executate astfel încât să fie accesibile și utilizabile pentru persoanele cu dizabilități.
e) protecție împotriva zgomotului. Construcția trebuie proiectată și executată în așa fel încât zgomotul perceput de către ocupanți sau de către persoane aflate în apropiere să fie menținut la un nivel la care să nu fie periclitată sănătatea acestora și să le permită să doarmă, să se odihnească și să lucreze în condiții satisfăcătoare.
f) economie de energie și izolare termică. Construcțiile cu instalațiile lor de încălzire, răcire, iluminare și ventilare trebuie astfel proiectate și executate încât

consumul de energie necesar funcționării să fie mic, ținând cont de ocupanți și de condițiile locale de climă. Construcțiile trebuie, de asemenea, să fie eficiente din punct de vedere energetic, consumând cât mai puțină energie pe parcursul construirii și demontării lor.
g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale.Construcțiile trebuie proiectate, executate și demolate astfel încât utilizarea resurselor naturale să fie sustenabilă și să asigure în special următoarele:
(i) reutilizarea sau reciclabilitatea construcțiilor, a materialelor și părților componente, după demolare;
(ii) durabilitatea construcțiilor;
(iii) utilizarea la construcții a unor materii prime și secundare compatibile cu mediul.

(2) Cerințele fundamentale sunt de imediată aplicabilitate, regulamentele și reglementările tehnice în construcții, adoptate în termen de 30 zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și de Ministerul Afacerilor Interne, urmând a conține detalii tehnice pe domenii/subdomenii și categorii de construcții și pe specialități pentru instalațiile aferente construcțiilor.

2. La art.6, alin. (2) se completează, după cum urmează:

Art.6 (2) În sensul prezentei legi, factorii implicaţi prevăzuţi la alin. (1) sunt: investitorii, *dezvoltatorii imobiliari*, proprietarii, administratorii, utilizatorii, executanţii, cercetătorii, proiectanţii, verificatorii de proiecte atestaţi, experţii tehnici atestaţi, auditorii energetici pentru clădiri atestaţi, responsabilii tehnici cu execuţia autorizaţi, diriginţii de şantier autorizaţi, producătorii/fabricanţii de produse pentru construcţii, reprezentanţii autorizaţi ai acestora, importatorii, distribuitorii de produse pentru construcţii, organismele de evaluare şi verificare a constanţei performanţei produselor pentru construcţii, organismele de evaluare tehnică europeană în construcţii, organismele elaboratoare de agremente tehnice în construcţii, laboratoarele de analize şi încercări în construcţii, universităţile tehnice şi institutele de cercetare în domeniul construcţiilor şi asociaţiile profesionale de profil.
3. La art. 13 alin.(3) se completează, după cum urmează:
Art. 13 (3) Verificarea calităţii lucrărilor executate pentru realizarea construcţiilor şi a intervenţiilor la construcţiile existente, pentru care se emit, în condiţiile legii, autorizaţii de construire sau de desfiinţare, este obligatorie şi se efectuează de

către investitor/*dezvoltatorul imobiliar* prin diriginţi de şantier autorizaţi, angajaţi a investitorului/*dezvoltatorilui imobiliar* şi prin responsabili tehnici cu execuţia autorizaţi, angajaţi ai executanţilor.

4. La art.17, alin.(2) şi alin.(4) se completează, după cum urmează:
Art. 17 (2) Cartea tehnică a construcţiei cuprinde documentaţia privind proiectarea, documentaţia privind execuţia, documentaţia privind recepţia şi documentaţia privind urmărirea comportării în exploatare şi intervenţii asupra construcţiei, se întocmeşte prin grija investitorului/*dezvoltatorului imobiliar* şi se predă proprietarului construcţiei, astfel: documentaţia privind proiectarea şi documentaţia privind execuţia, la recepţia la terminarea lucrărilor, iar documentaţia privind recepţia, precum şi documentaţia privind urmărirea comportării în exploatare şi intervenţii asupra construcţiei la recepţia finală a lucrărilor de construcţii.
(4) Recepţia construcţiilor se face de către investitor/*dezvoltatorul imobiliar*/proprietar, în prezenţa proiectantului şi a executantului şi/sau reprezentanţilor de specialitate, legal desemnaţi de aceştia.

5. La art.20, alin.(1) se completează după cum urmează:
Art.20 (1) Controlul de stat al calităţii în construcţii cuprinde inspecţii la investitori şi la *dezvoltatorii imobiliari,* la unităţile de proiectare, de execuţie, de exploatare şi de postutilizare a construcţiilor, privind existenţa şi respectarea sistemului calităţii în construcţii.

6. La Capitolul III, secţiunea 1, se completează, după cum urmează:
Capitolul III, Obligaţii şi răspunderi, secţiunea 1, Obligaţii şi răspunderi ale investitorilor *şi ale dezvoltatorilor imobiliari*

7. La art. 22, se completează, după cum urmează:
Art. 22 Investitorii sunt persoane fizice sau juridice care finanţează şi realizează investiţii sau intervenţii la construcţiile existente, *cu excepţia celor cu destinaţia de locuinţe iar dezvoltatorii imobiliari sunt persoane fizice sau juridice care finanţează şi realizează investiţii în construcţii cu destinaţia de locuinţe,* în sensul legii *speciale* şi au următoarele obligaţii principale referitoare la calitatea construcţiilor: (...)

8. La art.23 , lit.c) şi lit.f) se completeză, după cum urmează:

Art. 23 Proiectanţii de construcţii răspund de îndeplinirea următoarelor obligaţii principale referitoare la calitatea construcţiilor:

c)prezentarea proiectelor elaborate în faţa specialiştilor verificatori de proiecte atestaţi, stabiliţi de către investitor *sau de către dezvoltatorul imobiliar*, precum şi soluţionarea neconformităţilor şi neconcordanţelor semnalate;

f)stabilirea modului de tratare a defectelor apărute în execuţie, din vina proiectantului, la construcţiile la care trebuie să asigure nivelul de calitate corespunzător cerinţelor, precum şi urmărirea aplicării pe şantier a soluţiilor adoptate, după însuşirea acestora de către specialişti verificatori de proiecte atestaţi, la cererea investitorului *sau a dezvoltatorului imobiliar*;

9. La art.24, se completează, după cum urmează:
Art. 24 Cheltuielile generate de efectuarea unor lucrări suplimentare faţă de documentaţia tehnico-economică aprobată, ca urmare a unor erori de proiectare, sunt suportate de proiectant/proiectantul coordonator de proiect şi proiectanţii pe specialităţi, persoane fizice sau juridice, în solidar cu verificatorii proiectului, la sesizarea justificată a investitorului, *a dezvoltatorului imobiliar* şi/sau a beneficiarului în baza unui raport de expertiză tehnică elaborat de un expert tehnic atestat.

10. la art. 25, lit. a), lit.e) lit.f), lit.i), se completează, după cum urmează:

Art. 25 Executantul lucrărilor de construcţii are următoarele obligaţii principale:
a)sesizarea investitorilor *sau a dezvoltatorilor imobiliari* asupra neconformităţilor şi neconcordanţelor constatate în proiecte, în vederea soluţionării;
e)soluţionarea neconformităţilor, a defectelor şi a neconcordanţelor apărute în fazele de execuţie, numai pe baza soluţiilor stabilite de proiectant cu acordul investitorului/*dezvoltatorului imobiliar*;
f)utilizarea în execuţia lucrărilor numai a produselor şi a procedeelor prevăzute în proiect, certificate sau pentru care există agremente tehnice, care conduc la realizarea cerinţelor, precum şi gestionarea probelor-martor; înlocuirea produselor şi a procedeelor prevăzute în proiect cu altele care îndeplinesc condiţiile precizate şi numai pe baza soluţiilor stabilite de proiectanţi cu acordul investitorului/*dezvoltatorului imobiliar;*

i)supunerea la recepţie numai a construcţiilor care corespund cerinţelor de calitate şi pentru care a predat investitorului/*dezvoltatorului imobiliar* documentele necesare întocmirii cărţii tehnice a construcţiei;

11. La art.36, pct.I, lit.e şi la pct.II, lit.e, se completează, după cum urmează:
Art. 36 În sensul prezentei legi, constituie contravenţie următoarele fapte, dacă nu au fost săvârşite în astfel de condiţii încât, potrivit legii, să constituie infracţiuni, şi se sancţionează cu amendă, astfel:

I.de la 20.000 lei la 40.000 lei:
e)recepţionarea construcţiei de către investitor/*dezvoltator imobiliar* cu încălcarea prevederilor legale;

II.de la 10.000 lei la 20.000 lei:
e)nepredarea cărţii construcţiei de către investitor/*dezvoltatorul imobiliar* proprietarului, respectiv documentaţia privind proiectarea şi documentaţia privind execuţia, la recepţia la terminarea lucrărilor, iar documentaţia privind recepţia şi documentaţia privind urmărirea comportării în exploatare şi intervenţii asupra construcţiei, la recepţia finală a lucrărilor de construcţii;

12. La art.43, alin.(1) şi alin.(2) se completează, după cum urmează:

Art. 43 (1)Investitorii/*dezvoltatorii imobiliari* sau proprietarii au obligaţia să vireze către Inspectoratul de Stat în Construcţii - I.S.C. o sumă echivalentă cu o cotă de 0,5% din valoarea, fără TVA, a lucrărilor pentru realizarea construcţiilor noi şi a lucrărilor de intervenţie la construcţiile existente pentru care se emit, în condiţiile legii, autorizaţii de construire/desfiinţare, cu excepţia investitorilor/ proprietarilor care realizează lucrări de intervenţie pentru consolidarea clădirilor de locuit încadrate în clasa I de risc seismic.
(2) Suma echivalentă cotei de 0,5% prevăzută la alin. (1) se determină şi se virează către Inspectoratul de Stat în Construcţii - I.S.C. astfel:
a)50% din suma echivalentă cotei de 0,5% aplicate valorii lucrărilor autorizate se virează, de către investitori/*dezvoltatori imobiliari* sau proprietari la data transmiterii la Inspectoratul de Stat în Construcţii - I.S.C. a înştiinţării privind data începerii lucrărilor autorizate, astfel cum este prevăzut în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

b)suma rezultată ca diferenţă între suma echivalentă cotei de 0,5% aplicate valorii finale, fără TVA, a lucrărilor executate şi suma virată potrivit prevederilor lit. a), precum şi orice sume aferente cotelor legale achitate anterior se virează de către investitori/*dezvoltatori imobiliari* sau proprietari până la data semnării procesului-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor.

Prezenta lege IMPLEMENTEAZĂ dispoziţiile anexei I din REGULAMENTUL (UE) NR. 305/2011 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ŞI AL CONSILIULUI din 9 martie 2011 de stabilire a unor condiţii armonizate pentru comercializarea produselor pentru construcţii şi de abrogare a Directivei 89/106/CEE a Consiliului.

Titlul II Legea nr.152 din 15 iulie 1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr.504 din 15 iulie 2011 se modifică şi se completează, după cum urmează:

1. La alin.(2) şi la alin.(3) ale art.1 se modifică şi se completează, după cum urmează:

(2) A.N.L. este o instituţie de interes public cu personalitate juridică, de coordonare a unor surse de finanţare în domeniul construcţiei de locuinţe, având autonomie financiară *şi cu rol de înregistrare, supraveghere al dezvoltărilor imobiliare.*

(3) Regulamentul de organizare şi funcţionare al A.N.L. ***se modifică şi se completează în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi.***

2. La art.2, după alin.(13) se completează cu două noi alineate, alin.(14) şi alin.(15), după cum urmează:

(14) în domeniul înregistrării dezvoltărilor imobiliare îndeplineşte următoarele atribuţii:

a) înregistrează dezvoltatorii imobiliari din România, conform procedurii de înregistrare prevăzută de legea specială;

b) supraveghează respectarea condiţiilor stabilite dezvoltatorilor la înregistrarea dezvoltării imobiliare;

c) sancţionează dezvoltatorii imobiliari care încalcă cerinţele fundamentale pentru dezvoltările imobiliare, conform legii speciale.

(15) înfiinţează şi susţine funcţionarea centrului de soluţionare alternativă a litigiilor din domeniul dezvoltărilor imobiliare şi al construcţiilor.

3. La art.15, după lit.i) se introduc 4 noi litere i^1, i^2, i^3, i^4, după cum urmează:

i^1) stabilește procedura de înființare și funcționare a platformei web privind înregistrarea dezvoltărilor imobiliare;

i^2) stabilește procedura de sancționare a dezvoltatorilor imobiliari și aplică sancțiunile prevăzute în legea specială;

i^3) stabilește procedura de organizare și funcționare a Centrului de Soluționare Alternativă a Litigiilor în domeniul dezvoltărilor imobiliare și al construcțiilor, conform prevederilor prezentei legi;

i^4) desemnează reprezentantul ANL în cadrul Centrului de Soluționare Alternativă a Litigiilor în domeniul dezvoltărilor imobiliare și al construcțiilor.

4. După capitolul II se introduce un capitol nou capitolul II^1 având în cuprins:
Capitolul II^1 Centrul de soluționare alternativă a litigiilor în domeniul dezvoltărilor imobiliare și al construcțiilor

Art.17^1 (1)Pentru domeniul dezvoltărilor imobiliare și al construcțiilor se înființează Centrul de soluționare alternativă a litigiilor din domeniul dezvoltărilor imobiliare și al construcțiilor, denumit în continuare Centrul SAL imobiliar, ca entitate juridică autonomă, neguvernamentală, apolitică, fără scop lucrativ, de interes public, cu personalitate juridică, în scopul asigurării accesului consumatorilor din domeniul dezvoltărilor imobiliare și al construcțiilor la soluționarea, prin proceduri SAL, a litigiilor dintre aceștia și comercianții a căror activitate este înregistrată și supravegheată de Agenția Națională pentru Locuințe. Sediul Centrului SAL imobiliar este în municipiul București.

(2)Litigiile din domeniul dezvoltărilor imobiliare și al construcțiilor sunt soluționate exclusiv prin proceduri SAL de Centrul SAL.

(3)Finanțarea Centrului SAL se asigură:

a)de către comercianții ce acționează în cadrul activității lor comerciale în domeniul dezvoltării imobiliare, potrivit prevederilor alin. (1);

b)din venituri proprii care se pot constitui din veniturile realizate din comisioanele și sumele percepute pentru prestațiile în domeniu efectuate terților;

c)din donații și/sau sponsorizări.

(4)Conducerea generală a Centrului SAL este asigurată de Colegiul de coordonare.

(5)Conducerea curentă a Centrului SAL este asigurată de directorul centrului, numit de Colegiul de coordonare.

(6)Centrul SAL se organizează și funcționează potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr.35/2010, ale regulamentului său de organizare și funcționare,

precum şi potrivit celorlalte reglementări interne necesare funcţionării sale corespunzătoare.

Art. 17²: Colegiul de coordonare

(1)Activitatea Centrului SAL este coordonată de un Colegiu de coordonare format din 5 membri desemnaţi, câte unul, de către următoarele entităţi:

a)Autoritatea Naţională pentru Protecţia Consumatorilor;

b)Asociaţia Dezvoltatorilor Imobiliari din România;

c)Agenţia Naţională pentru Locuinţe;

d)asociaţiile de consumatori care îndeplinesc condiţiile prevăzute în art. 32 sau în art. 33 din Ordonanţa Guvernului nr. 21/1992, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

e)un membru independent ales de către cei 4 membri desemnaţi conform lit. a)-d).

(2)Colegiul de coordonare elaborează propriul său regulament de funcţionare, care va fi adoptat la prima sa reuniune şi aprobat prin hotărârea Colegiului.

(3)Colegiul de coordonare este condus de preşedinte, ales dintre membrii Colegiului de coordonare, prin rotaţie, pentru un mandat de un an. Preşedintele Colegiului de coordonare este ales la prima reuniune a acestuia.

(4)Durata mandatului membrilor Colegiului de coordonare este de 5 ani, acesta putând fi reînnoit o singură dată. Membrii Colegiului de coordonare au atribuţiile prevăzute în regulamentul Colegiului, aprobat de către acesta. Calitatea de membru al Colegiului de coordonare de către persoanele care fac parte din acesta nu atrage o stare de incompatibilitate ori de conflict de interese, în sensul legii.

(5)Pentru a fi numit membru al Colegiului de coordonare, o persoană trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

a)este cetăţean român, cetăţean al unui alt stat membru al Uniunii Europene ori aparţine Spaţiului Economic European sau este cetăţean al Confederaţiei Elveţiene;

b)are capacitate deplină de exerciţiu;

c)a absolvit studii superioare juridice atestate cu diplomă;

d)dispune de o bună reputaţie, de cunoştinţe şi de experienţă adecvate pentru exercitarea responsabilităţilor încredinţate;

e)nu a fost condamnată definitiv pentru infracţiuni contra patrimoniului prin nesocotirea încrederii, infracţiuni de corupţie, delapidare, infracţiuni de fals în înscrisuri, evaziune fiscală, infracţiuni prevăzute de Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor, precum şi pentru instituirea unor măsuri de prevenire şi combatere a finanţării terorismului, republicată, cu

modificările ulterioare, sau pentru alte infracţiuni săvârşite cu intenţie, pentru care legea prevede o pedeapsă cu închisoarea de 3 ani sau mai mare.
(6)Membrii Colegiului de coordonare sunt independenţi în luarea deciziilor.
(7)Mandatul de membru al Colegiului de coordonare încetează:
a)la expirarea duratei;
b)prin demisie;
c)prin deces;
d)prin imposibilitate definitivă de exercitare, constând într-o indisponibilitate mai lungă de 120 de zile consecutive;
e)la data rămânerii definitive a hotărârii de condamnare pentru săvârşirea unei infracţiuni din cele prevăzute la alin. (5);
f)prin revocare, pentru încălcarea prezentei legi sau a legii speciale în materie sau pentru condamnare, prin hotărâre judecătorească definitivă, pentru săvârşirea unei alte infracţiuni decât cele prevăzute la alin. (5) lit. e).
(8)Membrii Colegiului de coordonare sunt revocabili, în cazul prevăzut la alin. (7) lit. f), de către autoritatea care i-a numit, respectiv de cei 4 membri ai Colegiului de coordonare pentru membrul independent ales.
(9) În caz de vacanţă a unui loc în Colegiul de coordonare pentru una dintre situaţiile prevăzute la alin. (7) se va proceda, conform prevederilor alin. (5), la desemnarea şi numirea unui nou membru pentru durata rămasă din mandat, în funcţia devenită vacantă.
Art. 17³: Activitatea Colegiului de coordonare
(1)Colegiul de coordonare îşi desfăşoară activitatea, deliberează şi ia decizii în plen, care se întruneşte valabil în prezenţa a cel puţin 3 dintre aceştia, şi adoptă hotărâri cu votul majorităţii membrilor prezenţi.
(2)Colegiul de coordonare al Centrului SAL:
a)adoptă regulile privind procedura de soluţionare a litigiilor;
b)adoptă structura organizatorică a Centrului SAL, regulamentul de organizare şi funcţionare, regulamentul de organizare internă şi regulamentul Colegiului de coordonare;
c)stabileşte aria litigiilor ce pot fi supuse procedurilor SAL;
d)stabileşte criteriile de selecţie a membrilor Corpului conciliatorilor;
e)stabileşte bugetul de venituri şi cheltuieli al Centrului SAL.
(3)Colegiului de coordonare comunică punctul său de vedere în legătură cu aspecte ce ţin de relaţia dintre consumator şi comerciant din domeniul dezvoltărilor imobiliare şi al construcţiilor, la cererea:
a)Administraţiei Prezidenţiale şi Guvernului României;
b)comisiilor parlamentare, senatorilor şi deputaţilor;

c)autorităţilor şi instituţiilor administraţiei publice centrale şi locale;
d)organizaţiilor profesionale şi patronale;
e)organizaţiilor pentru protecţia consumatorilor;
f)instanţelor judecătoreşti şi parchetelor.
(4)Colegiul de coordonare întocmeşte anual un raport privind activitatea sa, potrivit Ordonanţei Guvernului nr.35/2010.
(5)Raportul se adoptă în plenul Colegiului de coordonare şi se publica pe site-ul Centrului SAL.
Art. 17¹: Soluţionarea litigiilor
(1)Soluţionarea litigiilor înaintate de către consumatori Centrului SAL este realizată de membrii Corpului conciliatorilor, conform regulilor de procedură adoptate de Centru.
(2)Activitatea Corpului conciliatorilor se desfăşoară potrivit prevederilor regulamentului de funcţionare a Centrului SAL, regulilor de procedură aprobate de Colegiul de coordonare, precum şi altor reglementări interne emise potrivit art. 21 alin. (6).
(3)Membrii Corpului conciliatorilor sunt persoane fizice, cu expertiză în domeniul SAL, selectate potrivit criteriilor stabilite de Colegiul de coordonare, prin regulamentul de organizare şi funcţionare a Centrului SAL, în conformitate cu Ordonanţa Guvernului României nr.35/2010.
(4)Regulamentul de organizare şi funcţionare al Centrului SAL se publică, înainte de adoptare, spre consultare publică.
(5)Membrii Corpului conciliatorilor sunt independenţi, imparţiali şi trebuie să dispună de o bună reputaţie şi expertiză adecvată.

5. După art.18 se introduc un nou articol, art.18¹, cu următorul cuprins:
Art.18¹ A.N.L. propune Guvernului României adoptarea de proiecte de lege pentru îmbunătăţirea cadrului de înregistrare, supraveghere a dezvoltatorilor imobiliari din România cât şi pentru dezvoltarea cadrului legal de protecţie a consumatorilor în materie imobiliară.
6. După art.26 se introduc trei noi articole, art.27, art.28 şi art.29, cu următorul cuprins:
Art.27 În termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare, legea se republică cu o nouă numerotare.
Art.28 În termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare, Guvernul României, adoptă prin hotărâre noile norme de aplicare ale legii.

Art.29 În tot cuprinsul legii și în cuprinsul normelor de aplicare termenul „Agenție" se înlocuiește cu termenul „Autoritate", întemeiată pe instituirea normelor de înregistrare și supraveghere din prezenta lege.

Titlul IV Ordonanța Guvernului României nr. 38 din 26 august 2015 privind soluționarea alternativă a litigiilor dintre consumatori și comercianți, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 654 din 28 august 2015, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează, după cum urmează:

1. La art.3 lit.h, se modifică și se completează și va avea următorul conținut:

Art.3 (1) În sensul prezentei ordonanțe, termenii și expresiile de mai jos semnifică după cum urmează:

h) entitate de soluționare alternativă a litigiilor, denumită în continuare entitate SAL - structură care oferă soluționarea unui litigiu printr-o procedură SAL și care poate funcționa exclusiv în cadrul Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor, în cadrul unei autorități publice centrale sau a unei autorități administrative autonome cu responsabilități în domeniul protecției consumatorilor. În domeniul bancar, entitate SAL este Centrul de soluționare alternativă a litigiilor înființat conform art. 21. *În domeniul dezvoltărilor imobiliare entitate SAL este Centrul de soluționare alternativă a litigiilor înființat de către ANL, conform legii sale de înființare*. Entitățile SAL sunt înscrise pe listă în conformitate cu art. 31 alin. (2);

Titlul V Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, publicată în Monitorul Oficial cu numărul 660 din data de 30 iulie 2018 se modifică și se completează după cum urmează:

1. La art.2 lit.b), se abrogă.

2. La art. 14, se completează, după cum urmează:
Art.14 În cazul condominiilor din ansamblurile rezidențiale, proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidențiale, în calitate de vânzători,

trebuie să îi informeze la momentul înstrăinării pe cumpărători cu privire la necesitatea constituirii asociaţiilor de proprietari, în condiţiile prezentei legi. *În situaţia în care, după vânzare proprietarii/dezvoltatorii ansamblurilor rezidenţiale exercită administrarea imobilelor înstrăinate sau reţin în proprietate cel puţin o locuinţă din condominiu aceştia au obligaţia constituirii asociaţiei de proprietari, sub sancţiunea prevăzută de art.102 alin.(1) lit.a) coroborat cu alin.(2) lit.b) din prezenta lege.*

3. La art.101 alin.(3), se completează, după cum urmează:

Art.101 (3)Proprietarii/Dezvoltatorii ansamblurilor rezidenţiale care asigură furnizarea serviciilor de utilităţi publice prin reţele private au aceleaşi drepturi şi obligaţii, *inclusiv obligaţia licenţierii*, ca şi operatorii care furnizează/ prestează servicii de utilităţi publice prin intermediul reţelelor publice, fiindu-le aplicabile sancţiunile din Legea serviciilor comunitare de utilităţi publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, şi din legislaţia specifică serviciului furnizat/prestat.

4. După art.109 se introduce un nou articol, art.109^1 cu următorul conţinut:

Art.109^1 În tot cuprinsul legii termenii dezvoltatorul ansamblului rezidenţial, dezvoltatorii de ansambluri rezidenţiale se înlocuiesc cu termenii dezvoltatorul imobiliar, dezvoltatorii imobiliari.

Această lege a fost adoptată de Camera Deputaţilor şi de Senat, cu respectarea prevederilor art. 151 alin. (2), din Constituţia României, republicată.

Preşedintele Camerei Deputaţilor
Liviu Nicolae Dragnea

Preşedintele Senatului
Călin Anton Popescu Tăriceanu