

Expunere de motive referitoare la propunerea legislativă privind cerințele fundamentale aplicabile dezvoltatorilor imobiliari și construcțiilor din cadrul dezvoltărilor imobiliare și pentru modificarea și completarea altor acte normative conexe domeniului imobiliar

Necesitatea socială pentru reglementarea legislativă în domeniul imobiliar este stringentă. Actualul cadru legislativ, restrâns ca întindere și dispersat în multe reglementări cu putere juridică diferită determină creșterea numărului reclamațiilor românilor care se simt înșelați, dar și a situațiilor în care viața proprietarilor este în pericol în propria casă.

Piața imobiliară este singura piață de bani, în sensul definit de teoria economică, lipsită de o autoritate de reglementare și supraveghere. Celelalte piețe de bani beneficiază de o astfel de instituție:

- piața bancară și valutară - Banca Națională a României;
- piața de capital - Autoritatea de Supraveghere Financiară;
- piața asigurărilor - Autoritatea de Supraveghere Financiară;
- (prin extensie) piața pensiilor private - Autoritatea de Supraveghere Financiară.

Structurile asociative din domeniul imobiliar consideră necesară reglementarea pieței de dezvoltare imobiliară și cea a construcțiilor.

Legea destinată dezvoltatorilor și constructorilor de locuințe cuprinde un set de reguli în vederea asigurării protecției cumpărătorilor, în cazul unor practici comerciale incorecte, în timpul procesului de achiziționare a unei locuințe.

Legea instituie standarde în relațiile dintre cumpărători și dezvoltatori sau constructori.

De asemenea, LEGEA asigură faptul că persoanele fizice sau juridice constructori/contractori și agenții acestora aplică cele mai bune practici în procesul de marketing și vânzarea de noi locuințe. Codul prevede standarde cu privire la serviciul/politica de asistență pentru clienți în faza post-vânzare, inclusiv reparațiile din perioada de garanție.

Scopul LEGII este acela de a institui standardele minimale în domeniul dezvoltării imobiliare și al construcțiilor.

Legea trebuie să rezolve toate problemele din domeniul imobiliar prin introducerea medierii între cumpărători și dezvoltatori. Prin mediere dezvoltatorii sunt îndrumați cu ajutorul noii legislații să ofere locuințe sigure, confortabile și autorizate - așa cum promit în anunțuri - cumpărătorilor.

Aplicarea LEGII impune dezvoltatorului, vânzătorului să promoveze locuința doar prin specificații precise, inclusiv printr-o descriere clară a prețurilor, a taxelor și a serviciilor propuse.

În plus, Dezvoltatorul trebuie să ofere Cumpărătorului informații precise și demne de încredere cu privire la Garanția Locuinței și aspectele cuprinse în conținutul acesteia. Cumpărătorul trebuie să dețină o copie a cuprinsului garanției.

Legea îl ajută pe cumpărător să beneficieze de următoarele informații încă din faza inițială a negocierilor sau a antecontractului:

Prezentarea unui model de Antecontract - în scris, explicații cu privire la toate prevederile Ante/Contractului, descrierea detaliată a locuinței, detalii cu privire la orice servicii de management și organizare, care vor intra în atribuțiile Dezvoltatorului și costul estimat al acestora, detalii cu privire la orice serviciu și costul aferent ce va fi prestat de către Cumpărător, o explicație cu privire la întinderea și acoperirea Garanției, detalii legate de Dezvoltator, inclusiv denumirea legală completă, date de contact, adresa, detalii în legătură cu orice Terță Parte care reprezintă Dezvoltatorul, inclusiv denumirea legală completă, date de contact și detalii, adresa și statutul legal, detalii cu privire la modul de întocmire a unei Reclamații/Plângeri în conformitate cu prevederile Codului, tratarea justă și într-o manieră transparentă a cumpărătorului, consumator în sensul legii speciale, în momentul achiziționării unei locuințe de la dezvoltatori, informarea clară și justă a cumpărătorului de către dezvoltatori cu privire la caracteristicile Locuinței, obținerea detaliilor cu privire la accesarea rapidă și convenabilă a serviciilor de soluționare a divergențelor sau reclamațiilor.

În cazul unei reclamații sau al unei Plângeri din partea Cumpărătorului cu privire la încălcarea reglementărilor legii de către Dezvoltator, se va implementa o procedura alternativă de mediere a litigiilor.

În prezent, piața imobiliară este privită cu suspiciune de consumatori, doar 38% au încredere că o tranzacție imobiliară nu este o păcăleală. Acest sector este întrecut doar de cel al mașinilor second-hand, unde cumpărătorii au încredere doar într-un procent de 36% că tranzacția este corectă, conform http://europa.eu/rapid/press-release_IP-18-6085_en.htm și

<http://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB14510.pdf>

În acest moment legislația din domeniul construcțiilor este una permisivă, ceea ce face apariția chiar și a cazurilor în care proprietarii mor incendiați în propria casă. Important de menționat că aceasta lege nu este una împotriva dezvoltatorilor, ci își propune să stabilească un set de reguli care trebuie respectat atunci când se construiește și vinde un spațiu locativ.

Aceste minusuri în legislație impun adoptarea unei legi care să instituie reguli privind dezvoltatorii imobiliari, construcțiile din cadrul dezvoltărilor imobiliare cât și cumpărătorii ca părți implicate într-o tranzacție imobiliară. "Tratarea justă și într-o manieră transparentă a clientului în momentul achiziționării unei locuințe de la dezvoltatori", este obiectivul acestei legi.

Pentru a apăra consumatorii de eventuale înșelăciuni, statele dezvoltate din UE au adoptat, în ultimele decenii, legi speciale pentru piața imobiliară. În Belgia este *Legea Breyne*, iar în Franța este „*Code de la Construction et de l'Habitation*” (*Codul construcțiilor și al locuințelor*). Cea mai mare țară din Europa de Est, Polonia, are o legislație specială din anul 2014 care protejează drepturile cumpărătorilor de case noi și impune restricții dezvoltatorilor, situație detaliată în articolul <http://www.codozasady.pl/en/the-developers-act-and-its-impact-on-the-real-estate-market-in-poland/>.

Există legislație specială și în state din afara UE, cum ar fi Statele Unite ale Americii, Canada, Australia și chiar și în Rusia. Și România are nevoie de o legislație corectă pentru a intra în rândul statelor care își apără viitorul. Actualul Cod Civil din România, deși are o parte specială pentru acest sector, nu ajută piața imobiliară. Dovada este numărul alarmant al construcțiilor ilegale, nesigure și a înșelătoriilor reclamate de cumpărători.

Ca modalitate de reglementare, considerăm propunerea noastră legislativă ca fiind un act normativ cu caracter complex deoarece vizează introducerea de reglementări noi în domeniul dezvoltărilor imobiliare și în cel al construcțiilor prin modificarea și completarea Legii nr.10 din 1995 privind calitatea în construcții cât și, pentru corelare, modificarea și completarea Legii Nr. 152 din 15 iulie 1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe. În același context legislativ procedăm la modificarea și completarea Ordonanței Guvernului României nr. 38 din 26 august 2015 privind soluționarea alternativă a litigiilor dintre consumatori și comercianți și a Legii nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Soluția legislativă propune norme cu caracter imperativ, în aplicarea dispozițiilor art.8 alin.(3) din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată.

Propunerea legislativă este elaborată în conformitate cu dispozițiile art.14 alin.(2) din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative – republicată, deoarece evenimentele legislative prevăzute a se realiza au în vedere același obiect de reglementare, revizuirea cadrului normativ privind dezvoltările imobiliare și al construcțiilor, situație în care au fost necesare intervenții și asupra actelor normative cu dispoziții legale conexe.

Inițiatori: ROMAN FIORIN CLAUDIU - deputat PNL

ANDRONACHE GABRIEL - deputat PNL