



PRIM MINISTRU

Ed. 1166 / GPSS
DATA 29.08.2019

Siroul permanent al Senatului
Bp. 185 17.8.2019

Domnule președinte,

SENATUL ROMÂNIEI
2019/8.2019

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor 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*, inițiată de domnii deputați PNL Florin-Claudiu Roman și Gabriel Andronache (Bp. 185/2019).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare instituirea unor standarde minime în domeniul dezvoltărilor imobiliare și al construcțiilor, în ceea ce privește relațiile dintre cumpărători și dezvoltatori imobiliari sau constructori, prin aplicarea celor mai bune practici referitoare la politica de asistență pentru cumpărători în faza inițială a negocierilor sau a antecontractului, post-vânzare, precum și la efectuarea reparațiilor în perioada de garanție, în vederea asigurării protecției cumpărătorilor.

Totodată, prin inițiativa legislativă se preconizează punerea în aplicare a unei proceduri alternative de mediere a litigiilor, în situația unei plângeri din partea cumpărătorilor, în cazul nerespectării prevederilor legii.

II. Observații

A. Cu privire la Titlul I al inițiativei legislative, precizăm următoarele:

1. Referitor la art. 1 alin.(1), considerăm că era necesar a se argumenta pragul minim propus pentru „dezvoltarea imobiliară” având „amprenta la sol de minim 500 m sau formată din minim 6 locuințe individuale”. Precizăm că un condominiu este definit, conform prevederilor Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, ca un “imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună”.

Definiția propusă la alin.(2) este incompletă, întrucât dezvoltarea imobiliară nu este limitată la construcția de locuințe, iar dezvoltatorul imobiliar nu se ocupă exclusiv de locuințe. În experiența de la nivel internațional, domeniul dezvoltării imobiliare se referă la toate bunurile imobiliare (terenuri și construcții) de pe piața imobiliară, iar dezvoltatorul imobiliar se poate ocupa de operațiunile imobiliare pentru orice fel de imobile, nefiind condiționat să-și desfășoare activitatea exclusiv pentru construcțiile de locuințe.

Semnalăm aceeași limitare arbitrară și în definiția de la alin.(3), cumpărătorul fiind persoana care dobândește, contra unei plăți, dreptul de proprietate asupra bunului cumpărat, indiferent dacă este un bun imobiliar sau alt fel de bun, iar bunurile imobiliare cuprind toate categoriile de terenuri și construcții, nu numai locuințe. Aceeași observație se aplică și intenției de echivalare între beneficiarul unei locuințe și consumatorul unei dezvoltări imobiliare, întrucât dezvoltarea imobiliară nu înseamnă numai locuințe. În plus, nu considerăm oportună echivalarea activității de dezvoltare imobiliară exclusiv cu construirea de locuințe, în sensul în care construirea unei locuințe individuale de către beneficiarul acesteia pentru uzul său personal (situație frecvent întâlnită mai ales în mediul rural) nu devine implicit dezvoltare imobiliară. Pe lângă acestea, sintagma „beneficiarul de bună credință” din cadrul alin.(3) trebuia corelată cu prevederile art. 14 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, care prevede următoarele:

„(1) Orice persoană fizică sau persoană juridică trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile civile cu bună-credință, în acord cu ordinea publică și bunele moravuri.

(2) *Buna-credință se prezumă până la proba contrară*".

Totodată, atragem atenția asupra necorelării dintre alin. (2) și alin.(3), deoarece alin.(2) face referire numai la locuințe pe când alin.(3) se referă la locuință sau spațiu cu destinația de birouri.

2. Conform art. 3 din inițiativa legislativă, *"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"*.

Astfel, atragem atenția asupra faptului că inițiativa legislativă nu instituie „reguli de construcție”, executarea lucrărilor de construcții fiind reglementată prin legislația specifică, în primul rând prin *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*. În plus, atribuțiile propuse pentru Agenția Națională pentru Locuințe (ANL) excedează competențelor acestei agenții, iar atribuțiile de gestionare a evidenței proiectelor și construcțiilor realizate, inclusiv a celor din cadrul dezvoltărilor imobiliare, respectiv de control al lucrărilor de construcții executate în cadrul acestora, sunt asociate celor deja prevăzute de legislația în vigoare ca fiind în sarcina autorităților administrației publice locale, respectiv a Inspectoratului de Stat în Construcții sau, după caz, a instituțiilor din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională.

Amintim că ANL este o instituție de interes public, aflată sub autoritatea Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP), cu scopul limitat la dezvoltarea construcției de locuințe din fonduri publice, constituind, astfel, o entitate distinctă față de dezvoltatorii imobiliari care nu sunt în regim public, fiind persoane juridice de drept privat, care operează majoritar cu investiții din fonduri private în oricare din componentele pieței imobiliare (piața rezidențială, piața spațiilor comerciale, piața spațiilor de birouri etc.).

3. Potrivit prevederilor alin. (1) al art.4 din propunerea legislativă, *"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".

Față de cele menționate mai sus, dorim să atragem atenția asupra termenelor diferite avute în vedere în construcția normei propuse, termene care pot genera dificultăți atât în aplicarea, cât și în interpretarea acesteia. Astfel, data promulgării actului normativ este diferită de data publicării actului normativ, date care ambele sunt diferite de data intrării în vigoare a actului normativ. În acest sens, având în vedere fundamentul publicării și aducerii la cunoștință a actelor normative anterior intrării acestora în vigoare, considerăm că introducerea unor prevederi care țin cont de data promulgării actului normativ, promulgare anterioară publicării și aducerii la cunoștință cetățenilor, este contrară principiilor constituționale.

4. Semnalăm că utilizarea în textul inițiativei legislative a unor termeni și concepte care nu sunt în prealabil definite, produce confuzie în înțelegerea, interpretarea și aplicarea actului normativ. În acest sens, în partea de început a actului normativ, considerăm că era necesară introducerea unui articol care să cuprindă definițiile termenilor utilizați în cuprinsul propunerii legislative, inclusiv având în vedere corelarea definițiilor propuse cu cele deja existente în legislația în vigoare.

În acest context, următoarele concepte era necesar a fi definite: „înregistrarea dezvoltărilor imobiliare”, „certificat de atestare (pentru dezvoltarea imobiliară)”, „circumstanțe excepționale”, „autorități competente”, „publicitate înșelătoare”, „scrisoare de alocare a locuinței”, „certificat de ocupare”, „certificat de finalizare”, „utilități esențiale”, „taxe rezonabile”, „materiale folosite în marketing clare și corecte”, „specificații precise”, „tehnici de vânzare agresive”, „informații precise și demne de încredere”, „modificarea aspectului, a dimensiunii sau a valorii în mod considerabil”, „modificări minore”, „completări minore” ș.a.m.d.

Mai mult, atragem atenția asupra prevederilor art.36 din *Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, conform cărora:

“(1) *Actele normative trebuie redactate într-un limbaj și stil juridic specific normativ, concis, sobru, clar și precis, care să excludă orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de ortografie.*

(2) *Este interzisă folosirea neologismelor, dacă există un sinonim de largă răspândire în limba română. În cazurile în care se impune folosirea*

unor termeni și expresii străine, se va alătura, după caz, corespondentul lor în limba română.

(3) Termenii de specialitate pot fi utilizați numai dacă sunt consacrați în domeniul de activitate la care se referă reglementarea.

(4) Redactarea textelor se face prin folosirea cuvintelor în înțelesul lor curent din limba română modernă, cu evitarea regionalismelor. Redactarea este subordonată dezideratului înțelegerii cu ușurință a textului de către destinatarii acestuia".

Astfel, considerăm că utilizarea termenilor enumerați mai sus fără stabilirea clară a sensului acestora poate genera dificultăți atât în aplicarea actului normativ propus, cât și în interpretarea acestuia.

5. La art.6 din inițiativa legislativă se menționează că *"dezvoltatorii depun o cerere către Agenție pentru înregistrarea proiectului imobiliar în forma specificată în normele de aplicare emise de Agenție"*. Totodată, potrivit aceluiași articol, dezvoltatorul anexează o serie de documente la cererea de înregistrare. Mai mult, potrivit măsurilor propuse la art. 8 lit. a) și b), la primirea cererii, ANL, în termen de 30 de zile, 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 ANL pentru crearea paginii *web* proprii pentru a completa în acesta detaliile proiectului propus, sau 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.

Față de cele menționate mai sus, considerăm lacunară norma cu privire la criteriile care stau la baza acordării înregistrării sau a respingerii cererii dezvoltatorului. Totodată, nu este clară, pentru evaluarea realizată de către ANL, necesitatea transmiterii numelui și adreselor agenților imobiliari care realizează vânzarea sau a numelui și adreselor contractanților sau subcontractanților¹.

6. La art. 11 din inițiativa legislativă se menționează că *"Agenția poate, în circumstanțe excepționale, și pentru motive care vor fi înregistrate în scris, să prelungească înregistrarea acordată unui proiect în perioada pe*

¹ A se avea în vedere legislația europeană cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal.

care o consideră necesară, care nu trebuie să depășească, în totalitate, o perioadă de un an”.

Față de norma propusă, pentru a se evita confuziile în interpretarea și aplicarea actului normativ, precum și aplicarea discreționară a normei, în baza prevederilor art. 36 din *Legea nr. 24/2000*, considerăm că era necesar a se defini „*circumstanțele excepționale*” la care textul face trimitere.

7. Referitor la art. 12 alin. (1) lit. c), semnalăm că norma explică practicile necinstite dar fără să detalieze la ce anume se referă prin sintagma „*nereguli constatate prin hotărâri judecătorești*”. În acest sens, considerăm că era necesar a se circumstanția situațiile în care norma propusă produce efecte în funcție de hotărârile definitive ale instanțelor de judecată, hotărâri relevante cu privire la situația reglementată de actul normativ.

8. Referitor la prevederile art. 12 alin. (5), conform căroră „*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*”, considerăm că era necesar a se avea în vedere momentul constituirii asociațiilor de proprietari, acestea neputând exista în lipsa dreptului de proprietate asupra proprietăților individuale și asupra părților comune indivize din proprietatea comună a proprietarilor din condominii.

9. Referitor la art. 14 - 16 din inițiativa legislativă, în vederea evitării situațiilor în care norma poate fi interpretată sau aplicată altfel decât intenția legiuitorului, în temeiul art. 36 din *Legea nr. 24/2000*, considerăm că era necesar a se clarifica următoarele sintagme, în corelare cu legislația națională în vigoare: „*scrisoare de alocare a locuinței*”, „*certificat de finalizare*”, „*certificat de ocupare*”, „*servicii de utilități esențiale*”, „*taxe rezonabile*”, „*materiale folosite în marketing [...] clare și corecte*”, „*specificatii precise*”, „*informații precise și demne de încredere*” ș.a.m.d.

Totodată, atragem atenția asupra faptului că, față de norma prevăzută la art. 14 alin. (4) lit. e), asociațiile de proprietari se constituie prin acordul proprietarilor din condominiu, conform legii speciale în vigoare, iar nu de către dezvoltatorul imobiliar, așa cum este prevăzut în proiectul de act normativ.

10. Potrivit prevederilor art. 24 alin.(1) din propunerea legislativă, *"informațiile oferite în etapa pre-contractuală și 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"*. Astfel, având în vedere prevederile legale în vigoare referitoare la contracte, opinăm că, în cazul efectuării unor modificări la condițiile contractuale, acestea se pot realiza numai cu acordul părților, nu unilateral, chiar dacă este prevăzută posibilitatea verificării întregului contract de către Cumpărător.

Totodată, considerăm că nu este clară intenția legiuitorului prin utilizarea sintagmei *"să i se ofere posibilitatea de a verifica"*.

11. Referitor la Capitolul 8, din rațiunile menționate la punctul anterior, considerăm necesar ca, în cazurile prevăzute cu privire la modificările aduse locuințelor, ulterior semnării Antecontractului sau a Contractului de vânzare-cumpărare, indiferent dacă aceste modificări sunt considerabile sau nu, acordul trebuie exprimat de către ambele părți.

Totodată, considerăm că era necesară evitarea utilizării de formulări evazive, care pot genera dificultăți de interpretare și aplicare, precum *"modificări considerabile"* sau *"modificări minore"*.

12. Referitor la art. 28 alin. (3), considerăm că era necesară corelarea intenției de reglementare în raport cu prevederile în vigoare referitoare la garanția minimă, stabilite la art. 7 alin.(3) din *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, coroborat cu prevederile art. 30 din același act normativ, referitoare la viciile ascunse.

13. Considerăm nejustificată utilizarea termenului *"Agenție"* în tot conținutul proiectului de act normativ, deși, la art. 40, se propune ca acesta să se înlocuiască cu termenul *"Autoritate"*, înlocuire întemeiată pe instituirea normelor de înregistrare și supraveghere a dezvoltărilor imobiliare dar numai la Titlul III, în modificarea *Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

B. Cu privire la Titlul II privind propunerea de modificare a *Legii nr. 10/1995*, precizăm următoarele:

14. Referitor la pct. 1, considerăm redundantă detalierea cerințelor fundamentale, întrucât completările propuse la art. 5 alin. (1) din *Legea nr. 10/1995* sunt incomplete și se găsesc în formă completă și corectă în alte acte normative din cadrul sistemului calității în construcții (de exemplu, cerința de securitate la incendiu este reglementată în baza *Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată*, și a hotărârilor Guvernului și ordinelor Ministerului Afacerilor Interne aprobate în temeiul acesteia; cerința de igienă, sănătate și mediu înconjurător este reglementată inclusiv în baza legislației de specialitate din domeniile de competență ale Ministerului Sănătății și Ministerului Mediului; ș.a.m.d.).

În plus, atragem atenția că în proiectul de act normativ apar formulări evazive („*mărime inadmisibilă*”, „*deformații majore*”, „*deteriorare disproporționată*”, „*riscuri inacceptabile*”) și reiterăm faptul că, potrivit art.36 alin. (1) din *Legea nr. 24/2000*, actele normative trebuie redactate într-un limbaj și stil juridic specific normativ, concis, sobru, clar și precis, care să excludă orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de ortografie.

De asemenea, forma propusă pentru alin.(2) al art. 5 din *Legea nr. 10/1995* este incompletă și incorectă, întrucât cerințele fundamentale fac obiectul reglementărilor ce intră în competența mai multor autorități, nu doar a Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și Ministerului Afacerilor Interne. În plus, regulamentele și reglementările tehnice la care se face referire sunt deja în vigoare, nefiind prevăzute altele care să fie adoptate după adoptarea proiectului de act normativ.

15. Referitor la pct.7, considerăm incorectă și inadecvată delimitarea propusă dintre investitori și dezvoltatori imobiliari. Pe lângă cele menționate mai sus cu referire la art. 1 din Titlul I al inițiativei legislative, atragem atenția că noțiunea de „*investitor*” este definită în *Regulamentul privind recepția construcțiilor*, aprobat prin *Hotărârea Guvernului nr. 273/1994, cu modificările și completările ulterioare*, la art. 6 lit.a) ca fiind „*persoană fizică sau juridică, precum și orice entitate publică care, în calitate de parte contractantă, finanțează contractul de lucrări/de execuție pentru realizarea de construcții noi, precum și/sau intervenții la construcții existente, urmărește îndeplinirea lui, efectuează recepția la terminarea lucrărilor și preia construcția de la executant*”, drept pentru care este neîntemeiat și

eronat să se excludă o anumită categorie de construcții, și anume cele cu destinația de locuință, din obiectul de activitate al investitorului.

Totodată, atragem atenția că definiția propusă pentru dezvoltatorul imobiliar este contradictorie cu cea de la art. 1 din Titlul I al inițiativei legislative, conform căreia dezvoltatorul este doar persoană juridică care efectuează operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării construcțiilor. În plus, definițiile propuse la pct. 7 din Titlul II al inițiativei legislative contravin experienței internaționale în domeniul dezvoltării imobiliare, inclusiv înțelesului termenilor de "*investitor*" și de "*dezvoltator imobiliar*", întrucât, pe lângă cele menționate mai sus, dezvoltatorul imobiliar nu are nicio obligație expresă de a finanța și de a realiza investiții, aceste acțiuni definind de fapt activitatea investitorului, sens în care rolul său nu poate fi echivalat exclusiv cu cel al unui investitor în construcții și nici nu poate fi redus numai la construcții cu destinația de locuințe.

Aceeași observație este valabilă pentru toate punctele din Titlul II al inițiativei legislative prin care se propun modificări și completări ale prevederilor *Legii nr. 10/1995* în înțelesul termenilor de "*investitor*" și de "*dezvoltator imobiliar*" prevăzuți la pct. 7.

C. Cu privire la Titlul III privind propunerea de modificare a *Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe*, precizăm următoarele:

16. Referitor la pct. 1 și 2, ne menținem observațiile formulate cu referire la art. 3 din Titlul I al inițiativei legislative. Atragem atenția că sintagma "*cerințe fundamentale pentru dezvoltări imobiliare*" nu există în legislația în vigoare. *Legea nr. 10/1995* prevede cerințele fundamentale care sunt obligatorii pentru toate construcțiile, indiferent dacă acestea fac parte sau nu din dezvoltări imobiliare, iar atribuțiile de aplicare a sancțiunilor pentru nerespectarea prevederilor referitoare la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile construcțiilor sunt prevăzute în sarcina Inspectoratului de Stat în Construcții sau, după caz, a instituțiilor din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională.

Totodată, soluția propusă la pct. 1 ar fi trebuit să se regăsească într-un articol separat, de sine stătător, dat fiind că forma propusă are caracter retroactiv, contrar prevederilor art. 15 alin. (2) din *Constituție*. Observația este valabilă și pentru pct. 6.

17. Referitor la pct. 3 - 4, subliniem cele statuate de art. 21 din *Constituția României, republicată*:

"(1) Orice persoană se poate adresa justiției pentru apărarea drepturilor, a libertăților și a intereselor sale legitime.

(2) Nici o lege nu poate îngreuna exercitarea acestui drept.

(3) Părțile au dreptul la un proces echitabil și la soluționarea cauzelor într-un termen rezonabil.

(4) Jurisdicțiile speciale administrative sunt facultative și gratuite".

Astfel, conform rolului și modului de reglementare a Centrului pentru Soluționarea Alternativă a Litigiilor (SAL), propus prin inițiativa legislativă, litigiile din domeniul dezvoltărilor imobiliare și al construcțiilor sunt soluționate exclusiv prin proceduri SAL de Centrul SAL, considerăm că se încalcă dispoziția constituțională care prevede accesul liber la justiție, caracterul facultativ și gratuitatea jurisdicțiilor speciale administrative.

Menționăm că, în jurisprudența sa constantă, Curtea Constituțională a reținut că „în sensul principiului constituțional instituit de art. 21 privind accesul liber la justiție se înscrie și posibilitatea oricărei persoane de a se adresa direct și nemijlocit instanțelor de judecată pentru apărarea drepturilor, a libertăților și a intereselor sale legitime”. Ca urmare, „existența oricărui impediment administrativ, care nu are o justificare obiectivă sau rațională și care ar putea până la urmă să nege acest drept al persoanei, încalcă, în mod flagrant, prevederile art. 21 alin. (1)-(3) din Constituție”.

Art. 21 din *Legea fundamentală* a fost modificat, ca urmare a revizuirii *Constituției*, în sensul adăugării alineatului (4) potrivit căruia „*jurisdicțiile speciale administrative sunt facultative și gratuite*”. Cu privire la aplicarea acestui text constituțional, Curtea Constituțională a făcut distincție între jurisdicții speciale administrative (sintagma consacrată de textul constituțional) și procedura administrativă prealabilă, arătând că „*dispoziția constituțională a desființat condiția prealabilă numai pentru procedura administrativă jurisdicțională. Nicio dispoziție constituțională nu interzice ca, prin lege, să se instituie o procedură administrativă prealabilă, fără caracter jurisdicțional, cum este, de exemplu, procedura recursului grațios sau ierarhic*” (a se vedea, în acest sens, *Decizia nr. 220/2004 referitoare la excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 5 alin. (1) și (5) din Legea contenciosului administrativ nr. 29/1990, cu modificările și completările ulterioare*, urmată de menținerea liniei jurisprudențiale). Accesul liber la justiție este compatibil cu reglementarea unor proceduri

speciale, pentru situații deosebite, cu condiția asigurării posibilității neîngrădite a tuturor celor interesați de a utiliza aceste proceduri, în formele și modalitățile prevăzute de lege, precum și a asigurării caracterului efectiv al acestui drept.

Mai mult, conform art. 1 din *Ordonanța Guvernului nr. 38/2015 privind soluționarea alternativă a litigiilor dintre consumatori și comercianți, cu modificările ulterioare*, aceasta creează cadrul legal, astfel încât reclamațiile împotriva comercianților să poată fi prezentate voluntar de către consumatori entităților care aplică proceduri de soluționare alternativă a litigiilor într-un mod independent, imparțial, transparent, eficace, rapid și echitabil, în scopul asigurării unui nivel înalt de protecție a consumatorilor și a bunei funcționări a pieței.

Aceleași observații sunt valabile și pentru Titlul IV din inițiativa legislativă.

Referitor la componența Colegiului de coordonare al Centrului SAL, menționăm că nu este clar motivul care a stat la baza propunerii ca Asociația Dezvoltatorilor Imobiliari din România să dețină calitatea de membru, precum și dacă prin această propunere se asigură reprezentativitatea tuturor dezvoltatorilor imobiliari la nivel național. Totodată, considerăm necesar a se analiza posibilul conflict de interese având în vedere atribuțiile și rolul propus al Centrului SAL și componența Colegiului de coordonare al acestui organism.

18. Referitor la pct. 5, atragem atenția că ANL este o instituție aflată sub autoritatea MDRAP, drept pentru care nu poate propune direct Guvernului României proiecte de acte normative, ci poate propune MDRAP, care este autoritatea de stat competentă în domeniul construcțiilor, inițierea de proiecte de acte normative și modificarea acestora.

D. Cu privire la Titlul V privind propunerea de modificare a *Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor*, precizăm următoarele:

19. Referitor la pct. 3, ne menținem observațiile formulate cu privire la art. 14 - 16 din Titlul I al inițiativei legislative.

20. În completarea celor menționate la punctele de mai sus, recunoaștem importanța necesității introducerii unor prevederi care să condiționeze vânzarea apartamentelor de locuit și opinăm că ar fi fost

necesară și suficientă o normă juridică prin care să fie condiționată încheierea contractelor de vânzare-cumpărare de efectuarea recepției la terminarea lucrărilor, de existența cărții tehnice a construcției, după caz, de obținerea autorizațiilor de funcționare, precum și de efectuarea apartamentării condominiului, conducând, astfel, efectiv la reducerea până la eliminare a posibilității de a vinde/cumpăra construcții neterminate. Este evident că această prevedere nu ar îngreuna posibilitatea încheierii unor promisiuni de a contracta/antecontracta între părți, conform prevederilor în vigoare cuprinse în *Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

De asemenea, considerăm că ar fi fost oportună introducerea unui model de antecontract pentru tranzacționarea de astfel de locuințe, în care să fie cuprinse clauze neechivoce privind obligația îndeplinirii de către factorii implicați a cerințelor fundamentale de calitate în construcții, cu respectarea tuturor prevederilor legale aplicabile.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative în forma prezentată.**

Cu stimă,



Viorica DĂNCILĂ
PRIM-MINISTRU

Domnului senator **Călin-Constantin-Anton POPESCU-TĂRICEANU**
Președintele Senatului