

Cum (nu) sunt protejați cumpărătorii de locuințe

Cei care și-au dat economiile de-o viață sau au luat credit pe zeci de ani pentru cumpărarea unei locuințe noi în care au probleme să trăiască se pot adresa Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorului.

Eduard Cozminski, președintele ANPC, ne-a declarat: "Cetățeanul care a cumpărat un apartament și are nemulțumiri trebuie să se adreseze comisariatului regional al ANPC. Sesizarea poate fi trimisă fie online, fie prin poștă, o sesizare în care să-și exprime punctul de vedere în ceea ce privește nemulțumirile legate de execuția lucrărilor sau de calitatea lor".

ANPC are un domeniu foarte larg de activitate în sensul protejării intereselor economice ale consumatorilor din România, inclusiv cele ale consumatorilor de servicii imobiliare, subliniază domnul Cozminski. În acest sens ANPC a încheiat prin 2013 și un protocol cu Asociația Profesională a Agenților Imobiliari din România "tocmai pentru a fi tot timpul în contact cu problemele din acest domeniu".

Protocolul menționat de președintele ANPC vizează numai nevoia de informare a consumatorilor privind practicile comerciale incorecte din domeniul tranzacțiilor imobiliare. În calitate de intermediari ai tranzacțiilor de vânzare/cumpărare, agenții imobiliari nu sunt responsabili de calitatea locuinței vândute. Ei au obligația să nu ascundă cumpărătorului aspectele negative pe care le cunosc despre proprietatea respectivă.

Responsabilitatea revine dezvoltatorului și este aproape imposibil ca acesta să fie tras la răspundere când este persoană fizică sau societate deținută de entități din paradisurile fiscale.

"În primele nouă luni ale anului au fost primite puțin peste 100 de reclamații referitoare la circa 15 dezvoltatori imobiliari. Printre subiectele acestor sesizări unii

consumatori reclamau infiltrarea apei în pereți, neconformități la montarea parchetului, neconformități privind presiunea apei curente, dar cele mai frecvente reclamații au vizat întârzierile în predarea apartamentelor. De asemenea, reclamațiile au vizat locuri de parcare neconforme, neconformități la lucrările din subsolurile clădirilor sau în casa scării. Alte reclamații se refereau la instalații electrice sau sanitare subdimensionate ș.a.m.d." spune președintele ANPC.

Sanțiuni pentru cei care pun pe piață produse imobiliare cu "defect de fabricație"

Președintele ANPC este clar în această privință: "În primul rând dezvoltatorilor imobiliari li se impune ca în cel mai scurt timp să remedieze defecțiunile care au fost reclamate și, bineînțeles, dacă este nevoie, cerem să fie și despăgubit cumpărătorul respectivei locuințe dacă i s-au adus prejudicii prin nerespectarea condițiilor contractuale.

La măsurile pe care le impunem, dincolo de amenda contravențională care se aplică, avem și măsuri prin care stabilim o anumită perioadă de timp în care dezvoltatorul trebuie să remedieze acele probleme care au fost sesizate. Sau, eventual, să returneze o anumită sumă de bani. S-au mai întâmplat asemenea cazuri, dar nu foarte multe. Totuși, să știți că în general dezvoltatorii încearcă să limiteze la maxim aceste reclamații. Vă dați seama că este o publicitate foarte proastă și pentru ei ca firmă și, ulterior, au probleme să încheie noi contracte".

Locuințele pot fi oferite spre vânzare prin intermediul unor website-uri care nu precizează cine le-a realizat, cine este dezvoltatorul, arhitectul, constructorul.

Asta în condițiile în care și pe



Eduard Cozminski, președintele ANPC

pachetul de măști de unică folosință folosite în pandemie sunt trecuți producătorul și importatorul. "Într-adevăr, există o lacună în legislație", admite președintele ANPC.

Dar cine să aibă o astfel de inițiativă în condițiile în care dezvoltatorii imobiliari, care au obținut până acum o serie întregă de prevederi legislative în favoarea lor, nu au nici un interes în problema protecției consumatorilor. Dimpotrivă!

Eduard Cozminski declară că: "teoretic, se cer certificate la garanție la vânzarea unei case noi, conform legii 163/2016 privind calitatea în construcții, lege care spune că trebuie să existe o fișă a imobilului unde trebuie să fie trecute toate caracteristicile clădirii". Practic, lucrul acesta nu se face. Sunt cazuri în care cartea tehnică a construcției nu a fost dată asociației de proprietari nici după ani de zile de la vânzarea locuințelor.

În ceea ce privește locuințele achiziționate de la dezvoltatori persoane fizice, obținerea unei garanții

este aproape imposibilă.

În concluzie, nu este deloc exagerat dacă spunem că la ora actuală în România cumpărătorul unei locuințe de, să zicem, 60.000 de euro, este mai puțin sigur că este protejat de lege decât este cumpărătorul unui automobil de 10.000 de euro. O legislație mult mai bună se impune mai ales ținând cont de efervescența din dezvoltările rezidențiale, una dintre cele mai profitabile afaceri din țara noastră.

Această efervescență nu este automat însoțită de respectarea criteriilor de calitate a lucrărilor. Nerespectarea vine din legislația deficitară în ceea ce privește protecția cumpărătorilor de locuințe.

Este o opinie pe care o împărtășește și Eduard Cozminski: "Evident că va fi nevoie de completări ale legislației pentru a acoperi toată paleta de probleme care apar. Industria imobiliară este în perioada actuală în plină dezvoltare și permanent apar noi probleme care, într-adevăr, trebuie legiferate". ■