

**Propuneri de modificare a Propunerii legislative pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („Proiectul”)**

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
1.	<p><b>Punctul nr. 1 din Proiect:</b></p> <p><b>Articolul1, alineatul (2):</b></p> <p>Autorizația de construire/desființare se emite în maximum 15 zile de la depunerea cererii în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism avizate și aprobate conform legii.</p>	<p><i>Considerăm că articolul la care se face referire aici este Art. 2 alin. (2) din Legea 50/1991 și nu Art. 1 alin. (2).</i></p> <p><i>Cu toate acestea și plecând de la această premisă, propunem eliminarea acestei modificări care se referă numai la termenul de emitere a autorizației de construire (15 zile în loc de 30 cât se prevede actual în Legea 50/1991).</i></p>	<p>Considerăm că termenul de 15 zile nu este realist, în condițiile în care nici cel actual de 30 de zile nu este respectat în majoritatea covârșitoare a cazurilor.</p>
2.	<p><b>Punctul nr. 2 din Proiect:</b></p> <p><b>Articolul 5, alin.(2<sup>1</sup>):</b></p> <p>(2<sup>1</sup>) Avizele/acordurile prevăzute la alin. (1) se emit în termen de 5 zile în urma analizei documentațiilor elaborate de proiectant pentru obținerea avizelor, în conformitate cu cerințele avizatorilor, potrivit reglementărilor legate în</p>	<p><b>Propunem să se reintroducă sistemul de obținere a avizelor solicitate prin certificatul de urbanism prin intermediul Biroului Unic</b> pentru a ajunge, într-adevăr, la simplificarea și celeritatea procedurii de</p>	<p>Termenul de 5 zile nu este realist, mai ales în condițiile în care unele autorități avizatoare condiționează emiterea avizelor proprii de obținerea prealabilă a altor avize ale altor autorități, ceea ce duce la întâzieri</p>

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
	vigoare, specifice fiecarui domeniu, precum si in baza datelor extrase din documentatia tehnica - D.T.	autorizare. Ar trebui introdusă o reglementare clară privind constituirea și funcționarea acestui birou unic, precum și a avizelor speciale care nu vor intra în această procedură (ca de ex. avizul de la mediu, de la AACR, Statul Major etc.)	nejustificate. În plus, autoritățile sunt cele care trebuie să coopereze în această privință, și anume în mod direct, și nu solicitantul să fie cel care face ping-pong între autorități, plimbând hârtii de la o autoritate la alta. Sistemul de date GIS centralizat în care să fie upload-ate informații de la toate autoritățile avizatoare (inclusiv planuri cu rețelele existente) ar fi un prim și mare pas înainte în funcționarea eficientă a acestui birou unic.
3.	<p><b>Punctul nr. 2 din Proiect:</b></p> <p><b>Articolul 5, alineatele (2<sup>2</sup>) și (2<sup>3</sup>):</b></p> <p><b>(2<sup>2</sup>)</b> Emiterea avizului serviciilor deconcentrate ale autorităților centrale privind protecția sănătății populației nu este necesară pentru următoarele categorii de lucrări:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) construirea de locuinte unifamiliale;</li> <li>b) construirea de anexe gospodaresti;</li> <li>c) extinderi de imobile și supraetajari ale imobilelor existente;</li> <li>d) construirea de imprejmuiri.</li> </ul> <p><b>(2<sup>3</sup>)</b> Emiterea avizului autorității competente pentru protecția mediului nu este necesară pentru următoarele categorii de lucrări:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) construirea de locuinte unifamiliale</li> <li>b) construirea de anexe gospodaresti;</li> <li>c) extinderi de imobile si supraetajari ale imobilelor existente</li> </ul>	<p><b>Propunem eliminarea completă a alin. (2<sup>2</sup>) și a alin. (2<sup>3</sup>)</b></p>	<p>O astfel de prevedere nu își are locul în Legea 50/1991, ci în legislația specială pentru fiecare domeniu în parte (sănătatea populației, protecția mediului). Reglementarea acestor excepții aici încalcă principiile de redactare a legilor, rangul acestora și normele de tehnică legislativă.</p> <p>Dacă se insistă totuși să se păstreze această reglementare în acest act, <b>ceea ce nu recomandăm</b>, menționăm că nu considerăm oportună eliminarea avizului serviciilor deconcentrate ale autorităților centrale privind protecția sănătății populației decât cel mult în cazul construirii de imprejmuiri; toate celelalte tipuri de construcții menționate în Proiect (în afara construirii de imprejmuiri) au/pot avea un impact asupra sănătății populației (a se vedea studiul de însorire de exemplu); mai mult o locuință unifamilială poate fi de la o simplă garsonieră la un „palat” unifamilial, trebuie</p>

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
	d) consolidari ale imobilelor existente e) recompartimentari interioare; f) inchideri de balcoane si desfiintarea inchiderilor de balcoane; g) construirea de imprejmui.		<p>să existe niște criterii clare de departajare (poate similare celor din programul Prima Casă – o anumită suprafață, o primă astfel de locuință etc.).</p> <p>Similar, nu considerăm oportună eliminarea avizului autorității competente pentru protecția mediului pentru celelalte tipuri de construcții menționate în Proiect (în afara recompartimentărilor interioare, închiderii de balcoane si desființarea închiderilor de balcoane, precum si a construirii de imprejmui), întrucât toate au/pot avea un impact asupra mediului, respectiv acest impact trebuie analizat de către autoritatea competentă; mai mult o locuință unifamilială poate fi de la o simplă garsonieră la un „palat” unifamilial, trebuie să existe niște criterii clare de departajare (poate similare celor din programul Prima Casă – o anumită suprafață, o primă astfel de locuință etc.).</p> <p><b>Nu vedem motivul pentru care extinderea imobilelor, construirea locuințelor unifamiliale și a anexelor gospodărești să fie scutite de la obligația de a obține avizul privind protecția sănătății populației sau avizul pentru protecția mediului. Considerăm că lipsa acestor avize ar putea periclita siguranța persoanelor și a construcțiilor edificate.</b></p>
4.	<p><b><u>Punctul 3 din Proiect:</u></b></p> <p><b><u>La articolul 5, dupa alineatul (3) se introduce un nou alineat, alin. (4), cu urmatorul cuprins:</u></b></p>		

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
	<p>(4) Avizele/acordurile solicitate prin certificatul de urbanism trebuie sa se refere strict la tipul de lucrari necesare realizarii constructiilor, fiind interzisa solicitarea de avize/acorduri care nu au temei legal in raport cu obiectul acesteia.</p>	<p>(4) Avizele/acordurile solicitate prin certificatul de urbanism trebuie sa se refere strict la tipul de lucrari necesare realizarii constructiilor, fiind interzisa solicitarea de avize/acorduri <b>care nu au temei legal in raport cu natura lucrărilor pentru care este emis certificatul de urbanism.</b> Această reglementare nu va împiedica solicitarea prin certificatul de urbanism a unui aviz sau acord pentru care stabilirea în concret a necesității acestuia presupune o analiză și/sau o apreciere din partea autorității emitente a avizului sau acordului respectiv.</p>	<p>Prevederea nou introdusă este din multe puncte de vedere redundantă, deoarece este evident că nici în forma actuală a Legii 50/1991 nu este permisă solicitarea unor avize în absența unui temei legal. Mai mult decât atât, în lipsa unei sancțiuni pentru încălcarea acestei obligații prevederea nu va produce niciun efect juridic. Pe de altă parte, adoptarea modificării în forma propusă fără observația introdusă de noi, sau o observație similară, va putea conduce la situații în care primăriile, din neștiința sau nesiguranță, s-ar putea să omită solicitarea unui aviz sau acord a cărui necesitate este neclară în raport cu situația de fapt, singura autoritate abilitată să stabilească în concret necesitatea fiind în cele din urmă autoritatea competentă pentru emiterea avizului sau acordului în cauză.</p> <p>Propunem elaborarea unui ghid care să identifice toate tipurile de intervenții, traseul specific al autorizării, avizele obligatorii, astfel încât să se poată standardiza procesul și să se elimine interpretările și abuzurile.</p>
5.	<p><b><u>Punctul 4 din Proiect:</u></b></p> <p><b><u>Dupa articolul 5 se introduce un nou articol, art. 5<sup>1</sup>, cu urmatorul cuprins (ne referim mai jos doar la alin. 2 al art. 5<sup>1</sup>):</u></b></p> <p>(2) In vederea gestionarii procesului de emitere a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire/desfiintare, structurile de specialitate in domeniul</p>	<p><i>Propunem nepreluarea acestei modificări, întrucât considerăm necesară corelarea cu reglementarea privind introducerea Biroului Unic. A se vedea propunerea de la Articolul 5, alin. (2<sup>1</sup>) de mai sus.</i></p>	<p>Considerăm că doar reglementarea Biroului Unic este de natură să ducă la accelerarea reală și în condiții de legalitate a procesului de autorizare.</p>

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
	amenajarii teritoriului, urbanismului si executarii lucrarilor de constructii asigura verificarea operativă privind respectarea structurii si documentatiilor depuse si restituire, dupa caz, a documentatiilor necorespunzatoare, in termen de maximum 5 zile lucratoare de la inregistrarea cererii pentru emiterea autorizatiei de construire/desfiintare, respectiv 10 zile lucratoare de la inregistrarea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism.		
6.	<p><b><u>Punctul 6 din Proiect:</u></b></p> <p><b><u>La articolul 6, alineatul (2) se modifica si va avea urmatorul cuprins:</u></b></p> <p><b>(2)</b> Certificatul de urbanism se emite de autoritatile abilitate sa autorizeze lucrarile de constructii prevazute la art.4 si art.43 lit.a) si se elibereaza solicitantului in termen de cel mult 5 de zile de la data inregistrarii cererii, mentionandu-se in mod obligatoriu scopul emiterii acestuia.</p>	<p><b>(2)</b> Certificatul de urbanism se emite de autoritatile abilitate sa autorizeze lucrarile de constructii prevazute la art. 4 si art. 43 lit. a) si se elibereaza solicitantului in termen de cel mult 5 zile <b>lucrătoare</b> de la data inregistrarii cererii în cazul în care scopul emiterii certificatului de urbanism este de informare și/sau de constituire a unei servituți de trecere și/sau pentru operațiuni de dezmembrare și/sau alipire precum și în alte cazuri prevăzute de lege în afara celor de autorizare a lucrărilor de construire și/sau desființare<sup>1</sup> și, respectiv, de 15 zile calendaristice, în cazul în care scopul emiterii certificatului de urbanism este emiterea autorizației de construire și/sau desființare mentionandu-se in mod obligatoriu scopul emiterii acestuia.</p>	<p>Trebuie făcută o distincție între cele 2 tipuri de certificate de urbanism care pot fi emise, respectiv cele de informare sau în scopul efectuării unor operațiuni (altele decât în scopul autorizării de lucrări de construire și/sau desființare) care pot fi emise mai repede și cele emise în scop de autorizare de lucrări de construire și/sau desființare care necesită o perioadă mai lungă.</p> <p>În situația în care se va menține Art. 5<sup>1</sup>, termenul din acest articol este necesar sa fie corelat cu termenele stabilite la art. 5<sup>1</sup>.</p>
7.	<b>Fără corespondent în Proiect</b>	<i>Propunem introducerea unei reglementări clare și detaliate a documentelor care vor fi solicitate pentru emiterea fiecărui tip de CU (pe de-o parte, de informare + orice alte scopuri în</i>	Considerăm necesară corelarea cu normele de aplicare a Legii 50/1991, respectiv reglementarea exhaustivă a acestei tematici în norme.

<sup>1</sup> Mai sunt: adjudecarea prin licitație publică, emiterea CU în scopul dării în folosință (se practică în unele UAT-uri).

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
		<p><i>afară de construire și/sau desființare și, pe de altă parte, de construire și/sau desființare) întrucât considerăm că documentația necesară pentru primul tip de CU ar trebui să fie una simplificată pentru a facilita solicitarea și emiterea cu celeritate a unui astfel de CU.</i></p> <p><i>De asemenea, propunem introducerea unei definiții a CU pentru informare, spre exemplu: certificatul de urbanism pentru informare se emite la solicitarea oricărei persoane în vederea informării solicitantului cu privire la regimul urbanistic aplicabil unui anumit imobil.</i></p>	<p>Propunem ca enumerarea documentelor necesare emiterii diverselor tipuri de CU să fie făcută în legislația secundară, respectiv în normele de aplicare a legii.</p>
8.	<p><b><u>Punctul nr. 9 din Proiect:</u></b></p> <p><b><u>La articolul 7 alineatul (1), literele b) și f) se modifica și vor avea următorul cuprins:</u></b></p> <p>f) dovada privind achitarea taxelor aferente certificatului de urbanism și a autorizației de construire. Pentru construirea unei locuințe este scutită de taxe persoana care nu detine singura ori împreună cu soțul/sotia o proprietate.</p>	<p>f) dovada privind achitarea taxelor aferente certificatului de urbanism și a autorizației de construire. Pentru construirea unei locuințe în accepțiunea definiției cuprinse în legislația aferentă programului Prima Casă, așa cum s-a detaliat prin prevederile Art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Codul fiscal, este scutită de aceste taxe persoana care nu detine în proprietate, singura ori împreună cu soțul/sotia, un alt imobil cu funcțiunea de locuință.</p>	<p>Reglementarea este binevenită dar necesită o serie de detalieri pentru a evita neclarități sau abuzuri.</p>
9.	<p><b><u>Fără corespondent în Proiect:</u></b></p>	<p><b><u>La articolul 7, alineatul (1<sup>6</sup>) se modifica și va avea următorul cuprins:</u></b></p> <p>(1<sup>6</sup>) Prin excepție de la prevederile alin. (1), la solicitarea justificată a beneficiarilor, autorizațiile de construire se emit în regim de</p>	<p>În situația în care se reduce termenul de eliberare a autorizației de construire în regim</p>

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
		<p>urgentă în termen de până la <b>5 zile lucrătoare</b>.</p> <p><i>Propunem extinderea situațiilor în care se pot emite autorizații în regim de urgență (spre exemplu, în cazul lucrărilor de interes public) precum și introducerea posibilității emiterii autorizațiilor în regim de urgență ca urmare a plății unei taxe de urgență.</i></p>	<p>normal (de la 30 zile la 15 zile), este necesar sa se modifice si <u>termenul de eliberare a autorizației de construire in regim de urgenta.</u></p>
10.	<p><b>Punctul 10 din Proiect:</b></p> <p><b><u>La Articolul 7, după alineatul (1<sup>6</sup>) se introduce un nou alineat, alin. (1<sup>7</sup>), cu următorul cuprins:</u></b></p> <p>(1<sup>7</sup>) Obținerea extrasului de plan cadastral actualizat la zi și a extrasului de carte funciară de informare actualizat la zi se face prin grija autorității emitente a autorizației de construcție/desființare.</p>	<p><i>Propunem eliminarea cu totul a acestei reglementări noi, întrucât există deja o prevedere în acest sens în Art. 7 alin. 1 lit. b) din Legea 50/1991.</i></p>	<p>Reglementarea ar fi binevenită dar, atata timp cat articolul 7 alin. 1 inca face referire prin litera (b) la necesitatea <b>depunerii</b> de catre solicitant a planului cadastral si a extrasului de carte funciara, consideram neclar modul in care autoritatea emitenta a autorizației de construcție/desființare va obtine ea insasi aceste documente la data depunerii. În plus, actualizarea planului cadastral este o procedură care poate dura foarte mult și implică uneori re poziționarea imobilului, obținerea acordurilor vecinilor ș.a.</p>
11.	<p><b>Punctul 12 din Proiect:</b></p> <p><b><u>La articolul 7, după alineatul (3<sup>1</sup>) se introduc patru noi alineate, alin.(3<sup>2</sup>) — (3<sup>5</sup>), cu următorul cuprins:</u></b></p>		

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
	<p><b>(3<sup>2</sup>)</b> Începând cu data notificării, termenul legal de 15 de zile lucrătoare pentru emiterea autorizației de construire/desființare se decalează cu numărul de zile necesar solicitantului pentru a elabora, a depune și a înregistra modificările/completările aduse documentației inițiale ca urmare a notificării, cu condiția depunerii acestora într-un termen de maximum 3 luni de la primirea notificării;</p> <p><b>(3<sup>3</sup>)</b> În situația necompletării documentației în termenul prevăzut la alin. (3<sup>2</sup>), documentația se poate restitui justificat solicitantului, potrivit legii;</p> <p><b>(3<sup>5</sup>)</b> Orice solicitare de completare ulterioară perioadei de 15 zile lucrătoare prevazute la alin.(3) nu este permisă.</p>	<p><b>(3<sup>2</sup>)</b> Începând cu data notificării, termenul legal de <b>15 zile</b> pentru emiterea autorizației de construire/desființare se decalează cu numărul de zile necesar solicitantului pentru a elabora, a depune și a înregistra modificările/completările aduse documentației inițiale ca urmare a notificării, cu condiția depunerii acestora într-un termen de maximum 6 luni de la primirea notificării.</p> <p><b>(3<sup>3</sup>)</b> În situația necompletării documentației în termenul prevăzut la alin. (3<sup>2</sup>), documentația se restituie solicitantului.</p> <p><i>Există o necorelare între pct. 8, 11 și pct. 12 din Proiectul legislativ. Referirea corectă este la termenul de 5 zile, termen care nu a fost modificat prin punctul 11 din Proiect, și nu la un termen de 15 zile. Acest termen de 5 zile trebuie avut în vedere și în cadrul punctului 12 din Proiect.</i></p> <p><i>Astfel, textul legal ar trebui să aibă următoarea formulare:</i></p> <p><b>(3<sup>5</sup>)</b> Autoritatea competentă este obligată să solicite completarea documentației depuse în termenul de 5 zile lucrătoare prevăzut la alin (3). În măsura în care acest termen este depășit, autoritatea va datora beneficiarului</p>	<p>Prevederile legale trebuie corelate (termenul de eliberare, în urma propunerilor de modificare de mai sus, este de 15 zile calendaristice, iar nu de 15 zile lucrătoare).</p> <p>Termenul maxim de completare a documentației ar trebui corelat cu termenele de completare din legislația conexasă (de ex. termenul de 6 luni de completare pentru obținere aviz ISU – a se vedea Art. 18 alin. 3 din Ordin 129/2016). Propunem instituirea unei proceduri unitare. Ceea ce ar facilita cu adevărat procedura de autorizare ar fi obligația instituirii unei consultări obligatorii între solicitantul autorizației și funcționarul public responsabil, în cadrul căreia să se discute proiectul supus autorizării și să se clarifice față în față eventualele nelămuriri și/sau lipsuri din documentația depusă. Așa se procedează de ex. în Polonia, unde la maximum 2 săptămâni de la solicitare, funcționarul public este obligat să convoace solicitantul la consultare.</p> <p>Dacă nu se completează documentația, aceasta ar trebui restituită solicitantului. Nu înțelegem la ce s-ar putea referi „justificat... potrivit legii”.</p>



Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
		penalități în cuantum de 0,1% din valoarea totală a lucrărilor supuse autorizării pentru fiecare zi de întârziere.	Chiar dacă intenția <b>inițiatorului este bună, soluția nu poate consta</b> în interzicerea solicitării de documente sau clarificări/modificări necesare pentru asigurarea calității și siguranței în construcții. Propunem alternativ introducerea unei sancțiuni pecuniare pentru nesolicitarea în termen a documentelor sau informațiilor suplimentare care sunt necesare de la caz la caz.
12.	<p><b><u>Punctul 13 din Proiect:</u></b></p> <p><b><u>La articolul 7, alineatele (5) Si (6) se modifică și vor avea următorul cuprins:</u></b></p> <p><b>(5)</b> Autoritatea emitentă a autorizației de construire/desființare stabilește o perioadă de valabilitate de cel mult 24 de luni de la data emiterii, interval în care solicitantul are dreptul să înceapă lucrările. Începerea lucrărilor se notifică de către beneficiar/investitor la autoritatea administrației publice emitente a autorizației, iar autoritatea administrației publice notifică la Inspectoratul de Stat în Construcții I.S.C.</p>	<p><i>Propunem eliminarea modificării aduse alin. (5) teza a doua. întrucât art. 7 alin. (8) din Legea 50/1995 care nu face obiectul vreunei propuneri de modificare prevede obligativitatea notificării atât a primăriei, cât și a ISC:</i></p> <p><i>Art. 7, alineatul (8), nemodificat prin Proiect prevede:</i></p> <p><i>„Investitorul are obligația să înștiințeze autoritatea emitentă a autorizației de construire, precum și inspectoratul teritorial în construcții asupra datei de începere a lucrărilor autorizate. În caz contrar, dacă constatarea faptei de începere a lucrărilor fără înștiințare s-a făcut în termenul de</i></p>	<p>Trebuie corelate prevederile din lege care nu fac obiectul Proiectului de modificare (respectiv Art. 7 alin. (8)). Propunem ca solicitantul să meargă în paralel cu notificările atât către autoritatea emitentă a autorizației de construire/desființare, cât și către ISC întrucât, în practică, primăria nu informează ISC-ul.</p> <p>Solicitam eliminarea sintagmei „cel mult” pentru a nu permite arhitecților șefi din diversele UAT-uri interpretări abuzive de tipul „eu dau autorizația pe 12 luni sau mai puțin pentru că legea o permite”.</p>

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
	<p><b>(6)</b> În situația neînceperii lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizației de construire și dacă nu au fost aprobate reglementări urbanistice diferite față de cele în temeiul cărora a fost emisă autorizația inițială, se va putea emite o nouă autorizație de construire în baza aceleiași documentații pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism și fără obținerea unor noi avize/acorduri.</p>	<p><i>valabilitate a autorizației, data începerii lucrărilor se consideră ca fiind ziua următoare datei de emiterie a autorizației.</i></p> <p><i>În ceea ce privește alin. (5) teza I, propunem eliminarea sintagmei „cel mult”; astfel, alin. (5) va avea următorul cuprins:</i></p> <p><b>„(5) Autoritatea emitentă a autorizației de construire/desființare stabilește o perioadă de valabilitate de 24 de luni de la data emiterii, interval în care solicitantul are dreptul să înceapă lucrările. Valabilitatea autorizației se extinde de la data consemnată în înștiințarea prevăzută la alin. (8) pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzute prin autorizație, în conformitate cu proiectul tehnic.”</b></p> <p><b>(6) Neînceperea lucrărilor în termenul de valabilitate a autorizației de construire și/sau desființare, astfel cum acesta a fost prelungit,. după caz, în condițiile prevăzute la alin. (7), conduce la pierderea valabilității autorizației, fiind necesară emiteria unei noi autorizații de construire și/sau desființare.</b></p>	<p>Propunem nepreluarea modificării propuse prin Proiect deoarece există deja o prevedere acoperitoare în art. 7 alin (6) din legea în forma actuală care, coroborată cu prevederea din Art. 7 alin. (7) – respectiv prelungirea autorizației în astfel de cazuri cu maximum 12 luni, o singură dată – este suficient de acoperitoare. Nu vedem necesitatea emiterii unei noi autorizații, atât timp cât aceasta poate fi prelungită cf. alin. (7). Practic, sunt 24 luni (valabilitatea inițială) + 12 luni (prelungirea), în total 3 ani în care</p>

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
			<p>beneficiarul trebuie să înceapă lucrările. Dacă nu o face în acest termen de 3 ani, considerăm că trebuie obținută o nouă autorizație cu parcurgerea întregii proceduri.</p> <p>Nu susținem renunțarea la obținerea unei autorizații noi și nici la solicitarea de avize în cazul neînceperii lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizației, deoarece este posibil ca situația faptică și legislația să se modifice foarte mult în perioada de timp în care autorizația inițială a fost valabilă (inclusiv luând în calcul prelungirea ei) și beneficiarul ei nici măcar nu a început lucrările. <b>Considerăm oportun să se facă o distincție clară între neînceperea lucrărilor și nefinalizarea acestora. Considerăm necesară reglementarea în mod expres a consecinței neînceperii lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizației de construire, și anume pierderea valabilității autorizației inițiale (a se vedea actuala reglementare din art. 7, alin. (6) din lege).</b> Doar în cazul nefinalizării lucrărilor în termenul de execuție a lucrărilor prevăzut în autorizație (așa cum aceasta poate să fi fost prelungită cf. alin. (7)), suntem de părere că se poate emite o nouă autorizație fără a se solicita un certificat de urbanism nou și avize noi.</p>
13.	<p><b><u>Punctul 14 din Proiect:</u></b></p> <p><b><u>La articolul 7, după alineatul (6) se introduce un nou alineat (6<sup>1</sup>), cu următorul cuprins:</u></b></p>		

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
	<p><u>(6<sup>1</sup>) In situatia nefinalizarii lucrarilor in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire, se va putea emite o noua autorizatie de construire pentru continuarea lucrarilor cu respectarea prevederilor documentatiei pentru autorizarea lucrarilor de construire/desfiintare initiale, fara a fi necesar un nou certificat de urbanism si fara obtinerea unor noi avize/acorduri.</u></p>	<p><b>(6<sup>1</sup>)</b> În situația în care lucrările au fost începute dar nefinalizate în termenele stabilite prin autorizația de construire și/sau desființare, <b>astfel cum acesta a fost prelungit, după caz, în condițiile prevăzute la alin. (7)</b>, în condițiile în care caracteristicile proiectului nu se schimbă față de autorizația inițială și nu au fost aprobate reglementări urbanistice diferite față de cele în temeiul cărora a fost emisă autorizația inițială, se va putea emite o nouă autorizație de construire și/sau desființare în baza aceleiași documentații pentru autorizarea finalizării executării lucrărilor de construire și/sau desființare începute în baza autorizației inițiale expirate, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism și fără obținerea unor noi avize/acorduri.</p>	<p>Ideal ar fi ca acest alineat să fie introdus după alin. (7) actual și să fie numerotat ca alin. (7<sup>1</sup>) întrucât logic este ca AC/AD să fie mai întâi prelungită cu cele 12 luni prevăzute în alin. (7) și, dacă nici în acest caz nu se finalizează lucrările, să se poată emite o nouă AC/AD, dar numai dacă proiectul de construcții nu suferă modificări și documentațiile de urbanism nu au fost nici ele modificate între timp.</p>
14.	<p>Fără corespondent în Proiect. Modificarea Art. 7 alin. (7) din Lege pentru a fi corelat cu propunerile de modificare a Art. 7 alin. (6) de mai sus.</p>	<p><b>(7)</b> Prin excepție de la prevederile alin. (6), în cazul justificat în care lucrările de construcții nu pot fi începute ori nu pot fi executate integral la termenul stabilit prin autorizația de construire și/sau desființare, investitorul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității autorizației, respectiv a termenului de execuție a lucrărilor, după caz, cu cel puțin 15 zile înaintea expirării unuia dintre aceste termene, după caz. Prelungirea valabilității se poate acorda o singură dată și pentru o perioadă nu mai mare de 12 luni.</p>	<p>Art. 7 alin. (7) urmează a fi modificat în mod corespunzător, cf. celor menționate la pct. 12 din acest tabel.</p>
15.	<p><b><u>Punctul 19 din Proiect:</u></b></p>		

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
	<p><b><u>La articolul 8, după alineatul (3), se introduce un nou alineat, alin. (4) cu următorul cuprins:</u></b></p> <p>(4) În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție, se eliberează o singură autorizație de construcție în care se aprobă demolarea construcției vechi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.</p>	<p>(4) În situația în care în locul construcțiilor pentru care se solicita demolarea solicitantul va construi o nouă construcție, se eliberează o singură autorizație, prin care se va aproba <b>atat demolarea construcțiilor existente, cat si lucrarile de construire pentru noua construcție</b>. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.</p>	<p>Consideram ca propunerea ar trebui sa prevada in mod clar ca autorizatia de construire emisa in aceste conditii priveste atat aprobarea demolarii, cat si a noii constructii, pentru a putea constitui, in conditiile legii, document justificativ pentru noua constructie.</p>
16.	<p><b><u>Punctul 22 din Proiect:</u></b></p> <p><b><u>Dupa articolul 11 se introduce un nou articol, art.11<sup>1</sup>, cu urmatorul cuprins:</u></b></p> <p><b>Art.11<sup>1</sup></b> - In cazul in care autoritatea emitenta nu eliberează certificatul de urbanism/autorizatia de construire/desfiintare in termenii stabilite potrivit prezentei legi, lucrările de construire se realizează fără acestea, în baza documentatiei tehnice - D.T. și cu notificarea autoritatii administratiei publice locale.</p>	<p><b>Art.11<sup>1</sup></b> - în cazul în care autoritatea emitenta nu eliberează autorizatia de construire/desfiintare în termenii stabilite potrivit prezentei legi, deși sunt îndeplinite toate condițiile în acest sens și au fost depuse toate documentele necesare, aceasta va datora beneficiarului penalități în cuantum de 1% din valoarea lucrarilor ce urmează a fi efectuate pe zi de întârziere, până la emiterea efectivă a autorizației de construire.</p>	<p>Chiar dacă intenția inițiatorului este bună, soluția nu poate consta în posibilitatea de a realiza lucrări de construcție fără existența unei autorizații de construire. Considerăm că o modalitate de a determina autoritățile să respecte termenii de emisie a autorizației de construire fără a periclita calitatea și siguranța în construcții este reglementarea unor penalități de întârziere.</p> <p>Mai mult decât atât, considerăm că, pentru a evita o eventuală anulare a autorizației de construire, investitorii mari și responsabili ar refuza oricum să demareze lucrările de construcție pe când cei mai mici sau mai puțin interesați de soarta investiției pe termen lung ar putea abuza de această prevedere.</p>

Nr.	Forma actuala	Forma propusa	Motivare
			<p>Nu consideram oportuna modificarea legii in sensul prevazut de art. 11<sup>1</sup>, avand in vedere ca se permite astfel construirea unor imobile neautorizate. Posibilitatea initierii lucrarilor de construire in absenta certificatului de urbanism sau, chiar dupa emiterea acestuia, in lipsa autorizatiei de construire, contravine prevederilor legale in materie (nu numai celor cuprinse in Legea 50/1990). Mai mult, se va ajunge implicit la o aprobare tacita cu privire la autorizarea executarii lucrarilor de construire, fapt interzis prin RIL - Decizia 13/2013 a Inaltei Curti de Casatie si Justitie.</p>
17.	-		<p>Din sesiunile trecute de propuneri privind modificarea legislației în domeniul construcțiilor propunem preluarea în acest Proiect a modificărilor discutate privind:</p> <p><b>(i)</b> neemiterea autorizațiilor pentru imobile neintabulate în cartea funciară;</p> <p><b>(ii)</b> precizarea momentului până la care trebuie efectuată alipirea terenurilor în raport cu procesul de autorizare a construcțiilor, și anume înainte de intabularea construcției în cartea funciară și nu mai devreme, cum solicită anumite primării;</p> <p><b>(iii)</b> precizarea expresă a faptului că existența unor litigii privind imobilul nu împiedică emiterea autorizației de construire, dacă solicitantul își asuma consecințele soluționării litigiilor respective.</p>

---

**American Chamber of Commerce in Romania (AmCham Romania)**

11 Ion Campineanu St., Union International Center, 4<sup>th</sup> Floor, Bucharest - 010031  
Phone: + 40 21 312 48 34 | + 40 312 AMCHAM (262 426) | Fax: + 40 21 312 48 51  
E-mail: [amcham@amcham.ro](mailto:amcham@amcham.ro) | [www.amcham.ro](http://www.amcham.ro)