

PROGRAMUL DE PREGĂTIRE PROFESIONALĂ CONTINUĂ AL BAROULUI BUCUREȘTI

DEZVOLTAREA IMOBILIARĂ Partea a II-a *- Construcție, Recepție, Operare -*

Valentin Creața
3 Decembrie 2025

Dezvoltarea imobiliară partea I a cuprins următoarele teme:

- ❖ Definiție. Tipuri de dezvoltare imobiliară. Investiții Greenfield vs. Brownfield;
- ❖ Tipuri de dezvoltări imobiliare care presupun îndeplinirea unor condiții speciale;
- ❖ Condițiile pe care investitorul trebuie să le ia în considerare pentru o dezvoltare imobiliară. Condiții Juridice & Condiții Organizatorice;
- ❖ Regimurile Terenului/Imobilului:
 - Juridic;
 - Economic - pentru ce putem folosi un teren?;
 - Tehnic - cum se poate construi? Unde pot construi pe teren?
- ❖ Cât se poate construi? CUT, POT, Hmax;
- ❖ Documentațiile de urbanism (PUG, PUZ, PUD, Certificatul de Urbanism).

Dezvoltarea imobiliară partea a II- a cuprinde:

- I. Autorizarea lucrărilor de construire;**
 - A. Autorizația de construire. Definiție.**
 - B. Tipurile de construcție care se pot realiza numai cu respectarea unei Autorizații de construire.**
 - C. Procedura de emitere a Autorizației de construire.**
 - D. Taxa pentru eliberarea Autorizației de construire.**
 - E. Excepții de la procedura standard de emitere a Autorizației de construire.**
 - F. Avize/ Autorizații speciale;**
 - G. Construcții care se pot realiza fără Autorizație de construire. Ce modificări se pot face în construcție fără modificarea Autorizației de Construire?**
 - H. Sancțiuni pentru construcția/efectuarea de modificări fără existența unei Autorizații de Construire.**
 - I. Intrarea in legalitate.**

II. Execuția lucrărilor de construcție

- A. Informații generale.**
- B. Operațiuni specifice.**
- C. Rolul proiectantului de construcții.**

III. Recepția lucrărilor de construcție

- A. Informații generale.**
- B. Perioade de garanție. Garanția pentru vicii ascunse.**
- C. Recepția la terminarea lucrărilor.**
- D. Preluare parțială a lucrărilor.**
- E. Recepția finală.**

IV. Certificatul care atestă edificarea construcției. Intabulare.

Actele normative relevante:

- ❖ **Codul Civil;**
- ❖ **Codul Fiscal;**
- ❖ **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;**
- ❖ **Ordinul nr. 839/2009 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;**
- ❖ **Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;**
- ❖ **Regulamentul privind recepția construcțiilor din 18.04.2017;**
- ❖ **Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;**
- ❖ **Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară din 08.02.2023;**
- ❖ **Regulamente și norme de (punere în) aplicare conexe.**

I. Autorizarea lucrărilor de construire

A. Autorizația de construire

Definiție:

Autorizația de construire reprezintă actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de legislația aplicabilă referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

- ✓ Executarea lucrărilor de construcții este permisă **numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare**, emisă la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții (potrivit art. 1 din Legea 50/1991);
- ✓ Lucrările de construcție supuse autorizării sunt operațiunile specifice prin care :
 - ❖ Se realizează (edifică) construcții de orice fel;
 - ❖ Se desființează construcții și/sau amenajări asimilabile construcțiilor (demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor se fac numai pe baza **autorizației de desființare** obținute în prealabil). **Autorizația de desființare se emite în aceleași condiții ca și autorizația de construire.**

B. Tipurile construcții care se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire:

- ❖ lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente;
- ❖ lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate;

- ❖ lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, branșamente și racorduri la rețele de utilități, lucrările hidrotehnice, amenajările de alpii, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și re tehnologizare a celor existente;
- ❖ lucrări de foraje și excavări;
- ❖ lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu necesare în vederea organizării executării lucrărilor, etc.

C. Procedura de emitere a Autorizației de Construire

- ✓ Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate.
- ✓ Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și cuprinde următoarele **etape**:

- ❖ emiterea *certificatului de urbanism*;
- ❖ emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului;
- ❖ notificarea de către solicitant a autorității administrației publice competente cu privire la menținerea solicitării de obținere, ca act final, a autorizației de construire, pentru investițiile la care autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit necesitatea evaluării impactului asupra mediului și a emis îndrumarul conform legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- ❖ emiterea avizelor și acordurilor, precum și a actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competente privind investițiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului;
- ❖ elaborarea documentației tehnice necesare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - *documentație tehnică - D.T.*;
- ❖ depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente;
- ❖ emiterea autorizației de construire.

D. Autoritatea emitenta

- ✓ **Primarii UAT** care au în aparatul de specialitate angajați - funcționari publici cu atribuții în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții pentru lucrările care se execută:
 - ❖ în teritoriul administrativ al acestora.
 - ❖ la construcțiile reprezentând monumente istorice clasate sau aflate în procedură de clasare potrivit legii, aflate pe teritoriul administrativ și cu avizul arhitectului-șef al județului.

- ✓ **Primarii sectoarelor municipiului București**, pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al sectoarelor.

- ✓ **Primarii municipiilor**, pentru lucrările care se execută în teritoriul administrativ al acestora.

Autoritatea emitenta (continuare)

- ✓ **Primarul General al Municipiului București**, pentru:
 - ❖ investiții pe terenuri care depășesc limita unui sector și cele din extravilan;
 - ❖ la construcțiile privind monumentele istorice;
 - ❖ lucrări de modernizare, reabilitare, extindere de rețele municipale, transport subteran sau de suprafață, transport și distribuție pentru apă/canal, gaze, electrice, termoficare, comunicații, pe domeniul public sau privat al municipiului București, precum și pentru străzi din administrarea municipiului București.
- ✓ **Președinții consiliilor județene**, cu avizul prealabil al secretarului UAT sau persoanei numite de prefect, în situațiile excepționale în care lucrările se execută la imobile situate pe raza UAT unde consiliul local este dizolvat și primarul nu își poate exercita atribuțiile:
 - ❖ ca urmare a încetării sau suspendării mandatului în condițiile legii;
 - ❖ în situația în care față de primar au fost dispuse potrivit legii penale măsuri preventive.
- ✓ **Președinții consiliilor județene**, cu avizul primarilor, pentru lucrările care se execută:
 - ❖ pe terenuri care depășesc limita unei unități administrativ-teritoriale;
 - ❖ în intravilanul și extravilanul UAT ale căror primării nu au niciun angajat - funcționar public cu atribuții în domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții, în structurile de specialitate organizate conform legii.

E. Taxa pentru eliberarea autorizației de construire/desființare

- ✓ Se calculează potrivit prevederilor Codului fiscal:
 - ❖ Taxa pentru eliberarea unei autorizații pentru o clădire de locuințe este de 0,5% din valoarea autorizată a lucrărilor (art. 474(5) Cod fiscal).
 - ❖ Taxa pentru eliberarea autorizației pentru orice altă construcție este de 1% din valoarea autorizată a lucrărilor, inclusiv instalațiile aferente (art. 474(6) Cod fiscal).
 - ❖ Taxa pentru eliberarea autorizației de desființare, totală sau parțială, a unei construcții este de 0,1% din valoarea impozabilă a construcției.
- ✓ Prelungirea valabilității autorizației se acordă o singură dată, gratuit (art. 7(7) Legea 50/1991). Codul fiscal încă prevede, în art. 474(8), că taxa pentru prelungirea unei autorizații de construire este egală cu 30% din cuantumul taxei inițiale.
- ✓ Taxa pentru autorizația pentru lucrările de organizare de șantier, neincluse în altă autorizație, este de 3% din valoarea autorizată a acestor lucrări.
- ✓ La terminarea lucrărilor, beneficiarul autorizației de construire are obligația să regularizeze taxa pentru autorizația de construire.
- ✓ In plus, mai este datorată (i) o taxa de 0,5% din valoarea, fără TVA, a lucrărilor, către Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C. (art. 43 Legea 10/1995) astfel: (a) 50% la data transmiterii la I.S.C. a înștiințării privind data începerii lucrărilor și (b) diferența până la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și (ii) o taxa de 0,1% din valoarea lucrărilor, către Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C. (art. 30 Legea 50/1991) .

F. Excepții de la procedura standard de emitere a Autorizației de Construire

Se pot emite autorizații de construire și ***fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate***, pentru:

- ❖ lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;
- ❖ lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;
- ❖ lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

- ❖ schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;
- ❖ lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;
- ❖ lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;
- ❖ lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări ;
- ❖ organizarea de tabere de corturi.

G. Avize/autorizații speciale:

- ❖ în zonele construite protejate, în zonele de protecție a monumentelor istorice și în ansamblurile de arhitectură și siturile arheologice, solicitantul va obține **avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor**;
- ❖ în cazul lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, pe lângă avizul Ministerului Culturii și Cultelor se vor obține avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor;
- ❖ în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație, se va obține și **autorizația Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului**;
- ❖ în perimetrele limitrofe construcțiilor reprezentând anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, în care s-a instituit un regim de restricție privind amplasarea clădirilor de locuit și a obiectivelor socioeconomice, solicitantul va obține **avizul direcției pentru agricultură și dezvoltare rurală județene, respectiv a municipiului București**.

H. Construcții care se pot realiza fără Autorizația de Construire.

Ce modificări se pot face în construcție fără modificarea Autorizației de Construire?

✓ Se exceptează de la autorizare categoriile de lucrări de construcții cu grad ridicat de repetabilitate, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor sau aspectul arhitectural al acestora:

a) reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

b) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice;

c) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

d) zugrăveli și vopsitorii interioare;

e) zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;

- f)** reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;
- g)** reparații și înlocuiri la pardoseli;
- h)** lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă;
- i)** lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- j)** lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor pentru care este nevoie de avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;
- k)** lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru construcții de importanță normală sau redusă, situate în afara zonelor de protecție instituite pentru zăcăminte acvifere;
- l)** lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;
- m)** lucrări de compartimentare provizorie nestructurală;
- n)** lucrări pentru amplasarea de tonete, pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme.

I. Sancțiuni pentru construcția/efectuarea de modificări fără Autorizație de Construire.

- ❖ Construirea sau desființarea totală sau parțială, a unei construcții, fără existența unei Autorizații de construire/desființare, ori cu nerespectarea prevederilor autorizației existente poate constitui **infrațiune sau contravenție** – în funcție de tipul de construcție avut în vedere.
- ❖ De asemenea, continuarea executării lucrărilor după dispunerea opririi acestora de către organele de control competente, constituie **infrațiune**.
- ❖ În cazul în care persoanele sancționate contravențional au oprit executarea lucrărilor, dar nu s-au conformat în termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției, organul care a aplicat sancțiunea va sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune, după caz:
 - a) **încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației;**
 - b) **desființarea construcțiilor realizate nelegal.**
- ❖ Autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ.
- ❖ O dată cu introducerea acțiunii se pot solicita instanței judecătorești **suspendarea autorizației de construire sau desființare și oprirea executării lucrărilor**, până la soluționarea pe fond a cauzei.

J. Intrarea in legalitate

- ❖ Organul de control care a sancționat contravențional executarea de lucrări **fără autorizație sau cu încălcarea acesteia**, va dispune oprirea executării lucrărilor și **luarea măsurilor pentru încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației sau desființarea lucrărilor executate fără autorizație**, într-un termen stabilit prin procesul verbal.
- ❖ Autoritatea competentă să emită autorizația are obligația de a analiza modul în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zonă, urmând să dispună menținerea sau desființarea construcțiilor fără autorizație sau cu încălcarea acesteia.
- ❖ În situația în care construcția fără autorizație întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul preexistent, nu se mai emite o autorizație de construire pentru intrarea în legalitate, ci se trece la înregistrarea construcției în cartea funciară astfel:
 - Pentru construcțiile dinainte de 01.08.2001 se emite certificatul de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor fiscale și documentația cadastrală;
 - Pentru cele edificate după 01.08.2001 și pentru care a expirat termenul de prescripție (3 ani de la finalizare în fapt), se adaugă obligația de realizare a unei expertize tehnice, în vederea verificării calității lucrării.
 - Pentru cele edificate după 01.08.2001, pentru care nu s-a împlinit prescripția, se aplică sancțiunea contravențională, iar punerea în legalitate se face pe baza unui certificat de atestare/adeverințe privind edificarea, pentru care se va ține cont de încadrarea în reglementările de urbanism, a expertizei tehnice și a documentației cadastrale.

II. Execuția lucrărilor de construire

A. Informații generale.

- ✓ Executarea lucrărilor de construcții se poate face **numai pe baza proiectului tehnic și a detaliilor de execuție.**
- ✓ Autoritatea emitentă a autorizației de construire stabilește o perioadă de valabilitate **de cel mult 24 luni de la data emiterii**, interval în care solicitantul este obligat să **înceapă lucrările**. În această situație, valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzute prin autorizație, în conformitate cu proiectul tehnic.
- ✓ Neînceperea lucrărilor ori nefinalizarea acestora în termenele stabilite conduce la **pierderea valabilității autorizației, fiind necesară emiterea unei noi autorizații de construire**. În situația în care caracteristicile nu se schimbă față de autorizația inițială, se va putea emite o nouă autorizație de construire, *fără a fi necesar un nou certificat de urbanism*.
- ✓ **Excepție:** în cazul justificat în care lucrările de construcții nu pot fi începute ori nu pot fi executate integral la termenul stabilit, investitorul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității autorizației cu cel puțin 45 de zile lucrătoare înaintea expirării acesteia. **Prelungirea valabilității autorizației se poate acorda o singură dată și pentru o perioadă nu mai mare de 24 luni.**

- ✓ Investitorul are obligația să înștiințeze autoritatea emitentă a autorizației de construire, precum și inspectoratul teritorial în construcții asupra **datei la care vor începe lucrările autorizate**. În caz contrar, dacă se constată începerea lucrărilor fără înștiințare în termenul de valabilitate a autorizației, data începerii lucrărilor se consideră ca fiind ziua următoare datei de emiterie a autorizației.

- ✓ **Important!** Valabilitatea autorizației se menține în cazul schimbării investitorului, înaintea finalizării lucrărilor, cu condiția respectării prevederilor acesteia și a înscrierii în cartea funciară a modificărilor intervenite cu privire la drepturile reale imobiliare.

- ✓ **Autorizația de construire/desființare își pierde valabilitatea prin:**
 - a) neînceperea lucrărilor în termenul de valabilitate ori nefinalizarea acestora pe durata de execuție stabilită, dacă nu a fost solicitată prelungirea autorizației;
 - b) nefinalizarea lucrărilor în termenul acordat ca prelungire a valabilității autorizației;
 - c) modificarea condițiilor, datelor sau conținutului documentației care a stat la baza emiterii autorizației.

- ✓ În situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita **o nouă autorizație de construire.**
- ✓ Pentru obținerea unei noi autorizații de construire se va depune o nouă documentație tehnică - D.T., elaborată în condițiile modificărilor de temă survenite, urmând ca autoritatea administrației publice locale competente să decidă, după caz:

a) emiterea noii autorizații de construire, dacă lucrările corespunzătoare modificărilor de temă se înscriu în limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, precum și ale avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială;

b) reluarea procedurii de autorizare, dacă lucrările corespunzătoare modificărilor de temă depășesc limitele actului administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, precum și ale avizelor și acordurilor obținute pentru autorizația de construire inițială.

- ✓ Lucrări care se pot executa fără emiterea unei autorizații suplimentare ori prelungirea valabilității autorizației existente:

(1) Lucrările de construcții necesare pentru **remediarea deficiențelor constatate ca urmare a efectuării recepției la terminarea lucrărilor** se pot executa fără a fi necesară emiterea unei noi autorizații de construire ori prelungirea valabilității autorizației existente, cu condiția încadrării în prevederile autorizației emise pentru executarea lucrărilor de construcții.

(2) Lucrările de desființare a unor construcții/lucrări executate fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor acesteia, dispuse de organele de control abilitate sau de instanță, se pot executa fără a fi necesară emiterea unei autorizații de desființare.

B. Operațiuni specifice:

- ✓ După obținerea autorizației de construire/desființare, pentru execuția lucrărilor aferente obiectivului de investiții, prin grija investitorului/beneficiarului și a executantului este necesară realizarea următoarelor operațiuni:

- ❖ **A. Urmărirea execuției lucrărilor de construcții**

Urmărirea execuției lucrărilor este obligatorie și se asigură prin:

- 1. diriginte de șantier autorizat**, ca reprezentant al beneficiarului, care urmărește ca execuția lucrărilor să se facă în deplină concordanță cu autorizația emisă (inclusiv cu documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C./D.T.A.D, după caz, care a stat la baza emiterii autorizației), cu respectarea proiectului tehnic pentru execuția lucrărilor pe baza căruia a fost emisă, precum și în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;

2. responsabil tehnic cu execuția atestat, ca reprezentant al executantului (persoană juridică cu profil de activitate în construcții).

!! Costurile necesare pentru urmărirea execuției lucrărilor pe întreaga durată a acestora se includ în valoarea devizului general al investiției.

❖ **B. Întocmirea Cărții tehnice a construcției**

Cartea tehnică a construcției reprezintă evidența tuturor documentelor (acte și documentații) privind construcția, emise în toate etapele realizării ei - de la certificatul de urbanism până la recepția finală a lucrărilor, se întocmește și se completează pe parcursul execuției de toți factorii care concură la realizarea lucrărilor, prin grija inspectorului de șantier.

După recepție, Cartea tehnică se completează în continuare, pe întreaga durată de existență a construcției, cu toate intervențiile asupra acesteia, prin obligația beneficiarului.

❖ C. Efectuarea recepției lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente

Potrivit prevederilor legale în vigoare recepția lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente este **actul prin care investitorul declară că acceptă, preia lucrarea (cu sau fără rezerve) și că aceasta poate fi dată în folosință**. Prin actul de recepție se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractului și ale documentației de execuție.

Recepția lucrărilor de construcții de orice categorie și a instalațiilor aferente acestora se efectuează atât la lucrări noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, modificări, modernizări, extinderi și altele asemenea) și se realizează în două etape:

1. recepția la terminarea lucrărilor;
2. recepția finală, la expirarea perioadei de garanție.

❖ D. Urmărirea comportării în exploatare a construcției

Urmărirea comportării în exploatare a construcției se face după recepția finală a lucrărilor, pe toată durata existenței acesteia, beneficiarul având obligația de a lua măsurile corespunzătoare pentru asigurarea cerințelor de calitate a construcțiilor.

C. Rolul Proiectantului de construcții:

Proiectantul răspunde de îndeplinirea următoarelor obligații principale:

- a) precizarea prin proiect a categoriei de importanță a construcției;
- b) asigurarea prin proiecte și detalii de execuție a nivelului de calitate corespunzător cerințelor, cu respectarea reglementărilor tehnice și a clauzelor contractuale;
- c) prezentarea proiectelor elaborate în fața specialiștilor verificali de proiecte atestați, stabiliți de către investitor, precum și soluționarea neconformităților și neconcordanțelor semnalate;
- d) elaborarea caietelor de sarcini, a instrucțiunilor tehnice privind execuția lucrărilor, exploatarea, întreținerea și reparațiile, precum și, după caz, a proiectelor de urmărire privind comportarea în timp a construcțiilor. Documentația privind postutilizarea construcțiilor se efectuează numai la solicitarea proprietarului;
- e) **stabilirea, prin proiect, a fazelor de execuție determinate pentru lucrările aferente cerințelor** și participarea pe șantier la verificările de calitate legate de acestea;
- f) participarea la întocmirea cărții tehnice a construcției și la recepția lucrărilor executate.

!!!Orice fel de modificare a proiectului se poate face numai cu dispoziția proiectantului.

III. Recepția lucrărilor de construcție

A. Informații generale

- ✓ Lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, **inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie**. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administrației publice, desemnat de emitentul autorizației de construire.
- ✓ Recepția construcțiilor constituie certificarea realizării acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de execuție și cu documentele cuprinse în cartea tehnică a construcției.
- ✓ Recepția construcțiilor se face de către investitor/proprietar, în prezența proiectantului și a executantului și/sau reprezentanților de specialitate, legal desemnați de aceștia.

B. Perioade de garanție

- ✓ Investitorii au obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construcții, precum și a recepției finale la expirarea perioadei de garanție;
- ✓ Perioada de garanție se prevede în contractele încheiate între părți, în funcție de categoriile de importanță ale construcțiilor stabilite potrivit legii (categoria de importanță a construcției va fi stabilită prin proiectul întocmit de proiectant), și va avea o durată minimă, după cum urmează:
 - 5 ani pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță A și B;
 - 3 ani pentru construcțiile încadrate în categoria de importanță C;
 - 1 an pentru construcțiile încadrate în categoria de importanță D.

Perioada de garanție se prelungește cu perioada remedierii defectelor calitative constatate în această perioadă.

✓ **Garanția pentru vicii ascunse:**

Proiectantul, specialistul verficator de proiecte atestat, fabricanții și furnizorii de materiale și produse pentru construcții, executantul, responsabilul tehnic cu execuția autorizat, **dirigintele de șantier autorizat**, expertul tehnic atestat **răspund potrivit obligațiilor ce le revin pentru viciile ascunse ale construcției, ivite într-un interval de 10 ani de la recepția lucrării**, precum și după împlinirea acestui termen, pe toată durata de existență a construcției, pentru viciile structurii de rezistență rezultate din nerespectarea normelor de proiectare și de execuție în vigoare la data realizării ei.

- ✓ Recepția lucrărilor de construcții de orice categorie și instalații aferente acestora se efectuează atât la lucrări noi, cât și la intervențiile în timp asupra construcțiilor existente (reparații capitale, consolidări, modificări, modernizări, extinderi etc.) și se realizează în două etape:
 - recepția la terminarea lucrărilor;
 - recepția finală, la expirarea perioadei de garanție.

C. Recepția la terminarea lucrărilor

- ✓ **Componența comisiilor de recepție:**
 - ❖ Comisia de recepție pentru construcții se va numi de către investitor și va fi alcătuită obligatoriu cel puțin din următorii membri: un reprezentant al investitorului (care este și președintele comisiei), un reprezentant al administrației publice locale, 1-3 specialiști în domeniul lucrărilor de construcții supuse recepției, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, desemnați de investitor, un reprezentant I.S.C., un reprezentant ISU.

- ❖ În cazul construcțiilor nominalizate în lista monumentelor istorice, din comisie va face parte și un reprezentant desemnat de direcția județeană pentru cultură, iar la lucrări de intervenții la construcții, finanțate total sau parțial din fonduri publice, un reprezentant desemnat de către ordonatorul principal de credite bugetare.
- ❖ Secretariatul comisiei de recepție la terminarea lucrărilor este asigurat de dirigintele de șantier autorizat implicat în verificarea calității lucrărilor, care întocmește, în numele investitorului, documentele de recepție la terminarea lucrărilor și constituie carte tehnică a construcției. Dirigintele de șantier nu face parte din comisia de recepție.
- ❖ Investitorul va solicita începerea recepției în maximum 5 zile calendaristice de la notificarea terminării lucrărilor către:
 - a) membrii comisiei de recepție;
 - b) executant;
 - c) proiectant.și va comunica data ora și locul stabilite pentru recepție.
Reprezentanții executantului și ai proiectantului nu pot face parte din comisia de recepție, aceștia având calitatea de invitați.

❖ **Comisia de recepție examinează obligatoriu:**

a) respectarea prevederilor din autorizația de construire, precum și avizele și condițiile de execuție impuse de autoritățile competente;

- cercetarea vizuală a construcției;
- analiza documentelor conținute în cartea tehnică a construcției;

b) executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile contractului, ale documentației de execuție și ale reglementărilor specifice;

c) referatul de prezentare întocmit de proiectant cu privire la modul în care a fost executată lucrarea. Investitorul va urmări ca această activitate să fie cuprinsă în contractul de proiectare;

d) terminarea tuturor lucrărilor prevăzute în contractul încheiat între investitor și executant și în documentația anexă la contract. În cazurile în care există dubii asupra înscrisurilor din documentele cărții tehnice a construcției, comisia poate cere expertize, alte documente, încercări suplimentare, probe și alte teste;

e) valoarea declarată a investiției și achitarea taxelor.

- ❖ **!!!** Examinarea se efectuează în toate cazurile prin cercetarea vizuală a construcției și analizarea documentelor conținute în cartea tehnică a construcției.
- ❖ La terminarea examinării, **comisia va consemna observațiile și concluziile în procesul-verbal de recepție**, care va cuprinde obligatoriu valoarea declarată a investiției și îl va înainta în termen de 3 zile lucrătoare investitorului împreună cu **recomandarea de admitere, cu sau fără obiecții, a recepției, amânarea sau respingerea ei.**

Recomandările Comisie de recepție:

- ❖ **Comisia de recepție recomandă admiterea recepției** în cazul în care nu există obiecții sau cele care s-au consemnat nu sunt de natură să afecteze utilizarea lucrării conform destinației sale.

- ❖ **Comisia de recepție recomandă suspendarea recepției** când se constată:
 - neconformități, neconcordanțe, defecte ori deficiențe de natură să afecteze utilizarea construcției conform destinației;
 - lucrări realizate necorespunzător, nefinalizate sau neexecutate, care pot afecta cerințele fundamentale aplicabile;
 - construcția prezintă vicii a căror remediere este de durată și strict necesară pentru asigurarea utilității construcției conform destinației;
 - existența, în mod justificat, a unor suspiciuni rezonabile cu privire la calitatea lucrărilor realizate și necesitatea unor expertize tehnice, încercări și teste suplimentare pentru a le clarifica.
 - investitorul nu pune la dispoziția comisiei de recepție la terminarea lucrărilor documentele necesare conform legii.

- ❖ Termenul de remediere este stabilit de comisia de recepție împreună cu executantul și nu poate depăși 90 de zile de la data încheierii procesului-verbal de suspendare. Dacă executantul nu-și îndeplinește obligațiile prevăzute după trecerea termenului de remediere convenit, investitorul îl va soma, iar dacă executantul nu dă curs somației, investitorul este în drept să execute remedierile pe cheltuiala și riscul executantului în culpă și să pretindă plata prejudiciului produs.

- ❖ **Comisia de recepție recomandă respingerea recepției** dacă se constată vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor împiedică realizarea uneia sau a mai multor exigențe esențiale, caz în care se impun expertize, reproiectări, refaceri de lucrări etc.
- ❖ Decizia comisiei de recepție la terminarea lucrărilor se ia cu majoritatea membrilor comisiei. În cazul în care membrii comisiei au opinii separate, decizia comisiei se ia cu respectarea punctului de vedere al reprezentantului autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare. În situația în care reprezentantul autorității administrației publice competente, reprezentantul I.S.C., reprezentantul direcției județene pentru cultură sau reprezentantul ISU propune respingerea recepției, aceasta nu poate fi admisă.
- ❖ **Data recepției este cea a încheierii de către comisia de recepție a procesului-verbal de recepție a lucrărilor prin care a fost admisă recepția.**
- ❖ După încheierea procesului-verbal de recepție, investitorul nu poate emite alte solicitări de remediere de lucrări, penalizări, diminuări de valori și altele asemenea decât cele consemnate în procesul-verbal. Fac excepție viciile ascunse descoperite în termenul legal și viciile structurii de rezistență rezultate din nerespectarea normelor de proiectare și de execuție, descoperite pe toată durata de existență a construcției.

D. Recepția parțială a lucrărilor

- ❖ În cazul în care investitorul decide, motivat, preluarea de la executant a unei părți din construcție într-un anumit stadiu fizic de execuție, între investitor și executant se încheie un **proces-verbal de recepție parțială**, prin care se atestă stadiul fizic de execuție a construcției, în scopul înscrierii dreptului de proprietate asupra acesteia în cartea funciară, identificându-se cu procesul-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției, în sensul Legii 7/1996.
- ❖ În procesul-verbal de recepție parțială se consemnează, în mod obligatoriu: starea părții de construcție în cauză, viciile constatate pentru care au fost dispuse măsuri și termene de remediere, măsurile de conservare a lucrărilor executate.
- ❖ Toate riscurile și pericolele pentru partea recepționată trec temporar asupra investitorului, **cu excepția viciilor ascunse și a celor decurgând din executarea necorespunzătoare.**
- ❖ Pentru partea de lucrare preluată de investitor, perioada de garanție pentru viciile care nu țin de siguranța construcției începe de la data terminării remedierilor.

E. Recepția finală

- ❖ Este convocată de investitor în **10 zile după expirarea perioadei de garanție** (care este cea prevăzută de lege sau cea menționată în contract, nu mai mică decât cea prevăzută de lege).
- ❖ La recepția finală participă:
 - a) reprezentantul proprietarului/asociației de proprietari (președintele comisiei);
 - b) reprezentantul investitorului, dacă nu este și proprietar;
 - c) 1-3 specialiști în domeniul lucrărilor de construcții supuse recepției, desemnați de proprietar/asociația de proprietari;
 - d) reprezentanții executantului și proiectantului (în calitate de invitați).
- ❖ Comisia de recepție finală examinează :
 - a) procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
 - b) referatul proprietarului/administratorului/utilizatorului privind urmărirea comportării în exploatare a construcției, pe perioada de garanție, în conformitate cu obligațiile ce le revin potrivit legii;
 - c) cartea tehnică a construcției completată;
 - d) remedierile efectuate ca urmare a viciilor ascunse constatate în perioada de garanție, după caz.
- ❖ Procesul-verbal de recepție finală se comunică de proprietar autorității publice competente, executantului și ISC.

IV. Certificatul de atestare a edificării construcției. Inregistrarea construcției

- ✓ Ulterior efectuării recepției la terminarea lucrărilor, construcțiile sunt înregistrate în scopuri fiscale și în scop de opozabilitate al dreptului de proprietate.
- ✓ Înregistrarea fiscală este aplicabilă doar construcțiilor pentru care proprietarul are obligația să plătească impozite, potrivit Codului fiscal (e.g., clădiri, construcții speciale).
- ✓ Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui **certificat de atestare** eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire (care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor) **și a unei documentații cadastrale**.
- ✓ **Documentația cadastrală** cuprinde ansamblul înscrisurilor tehnice, juridice și administrative necesare înregistrării imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Aceasta va cuprinde: Memoriul tehnic; Planul de amplasament și delimitare; Releveele construcțiilor, după caz; Planul de încadrare în zonă la o scară convenabilă, astfel încât imobilul să poată fi localizat.

- ✓ Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară **și pe stadii de execuție**, în baza următoarelor documente:
 - a) certificatul de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale;
 - b) procesul-verbal de recepție parțială;
 - c) documentația cadastrală.

- ✓ Ulterior înregistrării construcției în cartea funciară, aceasta poate fi utilizată conform destinației, în baza autorizațiilor de funcționare specifice (e.g., Autorizația ISU, Autorizația de funcționare, Autorizația sanitară, Autorizația de protecție civilă).

Vă mulțumim!



POPOVICI NIȚU STOICA & ASOCIAȚII
239 Calea Dorobanți, 6th Floor
Bucharest, 1st District
Postal Code 010567, Romania
www.pnsa.ro