

Nr. K 2-165/03.08.2022

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 1 și Raportul de specialitate nr. E 7367/20.06.2022 Arhitectului Șef al Sectorului 1, prin care se propune aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului-cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției;

În temeiul Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 37, alin. (3) din Legea nr. 7/1996 – Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, prin care se stipulează că „dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente: a) certificat de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale; b) proces-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției; c) documentație cadastrală.”

În același sens și cu dispozițiile art. 98, alin. (3) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează că: „dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente: a) certificat de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale; b) proces-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției; c) documentație cadastrală.”

Ținând cont de prevederile Legii nr. 129/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a prelucrării datelor cu caracter personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, care modifică condițiile în care pot fi făcute publice documentațiile cu caracter tehnic și de urbanism;

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare,.

În temeiul prevederilor art. 5 lit. c), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (2), coroborat cu art.196 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă *Regulamentul privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului – cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției*, astfel cum este cuprins în **Anexa nr.1**, și Cererea tip privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției descrisă în **Anexa nr. 2**, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Primarul Sectorului 1, Arhitectul Șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Tehnică Legislativă, Secretariat și Arhivă vor asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

AVIZEAZĂ,
Conform art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019

SECRETAR GENERAL,
LAVINIA IONESCU

Nume/ Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/ Verificat/Avizat	Data
Beatrice Florentina MOJA	ȘEF SERVICIU Serviciul Legislatie și Avizare Contracte		Avizat	
Bianca BUZDUGAN	ARHITECT ȘEF		Avizat	20.06.2022

Regulamentul privind aprobarea procedurii de emitere a certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului – cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției

Art. 1. Cadru legal:

(1) În temeiul art. 37, alin. (3) din Legea nr. 7/1996 – legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, prin care se stipulează că *„dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente:*

a) certificat de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale;

b) proces-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției;

c) documentație cadastrală”.

(2) În același sens și dispozițiile art. 98, alin. (3) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.700/2014, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează că: *„dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente:*

a) certificat de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale;

b) proces-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției;

c) documentație cadastrală.”

Art. 2. Obiectiv:

(1) Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor realizate parțial, sau nefinalizate, cu Autorizație de construire și Proces-verbal de recepție parțială.

(2) Prezentul regulament are ca obiect asigurarea unui cadru unitar privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției.

(3) Emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției, în vederea înscrierii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcțiilor, este prevăzută de legislația în vigoare și este atributul exclusiv al autorității emitente a autorizației de construire.

(4) Acest document este obligatoriu pentru înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcției aflată într-un anumit stadiu al construcțiilor și certifică existența acestora la momentul emiterii lui.

(5) Stadiul realizării unei construcții va fi exprimat în procente raportate la totalul lucrărilor autorizate. Acesta va fi menționat într-un Proces-verbal de recepție Parțială (întocmit conform Regulamentului de Recepție prevăzut de legislația în vigoare).

Art. 3. Termenul privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției:

(1) La solicitarea justificată a beneficiarilor, certificatul de atestare a stadiului realizării construcției se emite în termen de 30 de zile, calculate de la data depunerii cererii.

(2) În situația în care în urma analizei documentației depuse se constată faptul că aceasta este incompletă, necesită clarificări tehnice sau modificări, acest lucru se notifică în scris solicitantului, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării, cu menționarea elementelor necesare în vederea completării acesteia.

(3) Începând cu data notificării, termenul pentru emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției se decalează, termen 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 2 luni de la primirea notificării.

(4) În situația necompletării documentației în termenul prevăzut la alin. (3), se va comunica printr-o adresă de returnare faptul că documentația se poate restitui la cererea solicitantului, potrivit legii.

(5) Documentația nu poate fi restituită fără respectarea prevederilor alin. (2) și (3).

Art. 4. Condiții necesare pentru emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției

(1) Încadrarea în reglementările urbanistice valabile pentru zona de amplasament extrase din documentațiile de urbanism, din Regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz:

a) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
b) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
c) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate;

d) înălțimea maximă admisă pentru construcții (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);

e) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării;

f) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor;
g) asigurarea numărului minim de locuri de parcare și asigurarea suprafețelor minime de spații verzi, etc.

(2) Asigurarea condițiilor de echipare edilitară, circulații și accese;

a) sunt asigurate condițiile de acces la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996;

b) sunt îndeplinite prevederile H.C.G.M.B. nr.66 din 06.04.2006 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.

(3) Respectarea exigențelor minimale, a normelor de igienă și sănătate - prevăzute în Legea nr. 114/1996 republicată (Legea locuinței) și în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

(4) Respectarea condițiilor impuse de Autorizația de construire emisă și a Planurilor vizate spre neschimbare, precum și a Procesului-verbal de recepție parțială.

Art. 5. Emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției:

(1) Certificatul de atestare a stadiului realizării construcției se emite după parcurgerea următoarelor etape:

a) Depunerea cererii în vederea obținerii certificatului de atestare a stadiului realizării construcției;

b) Verificarea dosarului ce însoțește cererea pentru emiterea certificatului de atestare a stadiului realizării construcției;

c) Întocmirea/redactarea Adresei de completare, în condițiile în care, după verificarea dosarului, conform Opisului conținutului - cadru al documentației, în două exemplare, din care un exemplar se expediază solicitantului, pe e-mail sau Poșta Română (cu confirmare de primire), prin Serviciul de Registratură – Generală din cadrul Primăriei Sector 1, București, cu sediul în B-dul. Banu MANTA nr. 9, Sector 1, **în termen de maximum 5 zile lucrătoare, de la data înregistrării cererii**, de către consilierii din cadrul Structurii Arhitectului Șef, Sector 1, București.

d) În urma primirii Adresei de completare, solicitantul poate face completare la dosarul inițial, cu documentele și/sau documentațiile ce lipsesc de la dosar, numai o singură dată, prin intermediul unei Cereri de completare, înregistrată prin Serviciul de Registratură-Generală din cadrul Primăriei Sector 1, București, cu sediul în B-dul. Banu MANTA nr. 9, Sector 1.

e) În condițiile în care, dosarul înregistrat și completat, este tot incomplet, consilierii cu atribuții din cadrul Structurii Arhitectului Șef, Sector 1, București, după 60 de zile calendaristice de la înregistrarea completării dosarului inițial, întocmesc/redactează Adresă de returnare a dosarului, pe care o expediază solicitantului, pe e-mail sau Poșta Română, prin Serviciul de Registratură – Generală din cadrul Primăriei Sector 1, București, cu sediul în B-dul. Banu MANTA nr. 9, Sector 1, astfel dosarul fiind considerat închis.

f) În urma primirii Adresei de returnare, solicitantul poate depune o cerere de returnare a dosarului prin Serviciul de Registratură – Generală din cadrul Primăriei Sector 1, București, cu sediul în B-dul. Banu MANTA nr. 9, Sector 1, după care îi poate fi returnat Dosarul (Conținutul acestuia, mai puțin Cererea, copia după actul de identitate, procură, mandat, împuternicire, Adresa de completare în Original).

(2) Conținutul-cadru al documentației pentru emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției este următorul:

1. Cerere tip;
2. Buletin de Identitate/Carte de Identitate/Pașaport – ale tuturor proprietarilor, persoane fizice sau C.U.I./C.I.F. ale tuturor proprietarilor persoane juridice - **copie xerox**;
3. ¹Documente de reprezentare – (împuternicire, adresă, delegație, procură, mandat etc.) - **original**;

¹ Se anexează prezentei numai în cazul în care titularul autorizației de construire este persoană juridică;

4. Extras de Carte Funciară de Informare (actualizat la zi – 30 de zile de la emitere);
5. Acte de proprietate (contract de concesiune, contract de construire, contract de mandat, contract de vânzare-cumpărare (după caz) – **copie conform cu originalul**.

6. Documentație cadastrală întocmită de către o persoană autorizată A.N.C.P.I. , privitor la lucrările executate (ridicare topografică realizată în Sistemul de coordonate Stereo 70), care să evidențieze: amplasamentul construcției în cauză, dimensiunile acesteia, suprafața construită la sol, suprafața desfășurată totală, suprafața utilă pe fiecare etaj în parte și suprafața utilă totală, precum și retragerile acesteia față de limitele de proprietate ale terenului. Documentația cadastrală va fi compusă din: planul de amplasament și delimitare a imobilului și planurile – releveele pentru fiecare etaj în parte.

Notă: Documentația cadastrală se va depune în 2 exemplare în original, datată și nu mai veche de un an calendaristic (un exemplar original va fi restituit odată cu Certificatul de atestare a stadiului realizării construcției, după ce va fi vizat spre neschimbare de către Structura Arhitectului Șef);

7. Autorizație/Autorizații de construire (după caz) – **inclusiv planurile vizate spre neschimbare – în copie**.

8. Proces-verbal de recepție parțială a imobilului – **în copie**.

9. Proces-verbal de predare-primire a locuinței – **conform cu originalul**;

10. Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor (unde există) – **conform cu originalul**;

11. Acordul A.N.L. - Agenția Națională pentru Locuințe - **conform cu originalul**;

12. Notă valorică a investiției – **conform cu originalul**.

13. Deviz general – **conform cu originalul**.

14. Declarație notarială pe propria răspundere privind valoarea lucrărilor (după caz) – **în original**.

15. Evaluare imobiliară executată de către un expert – membru A.N.E.V.A.R. (pentru imobilele asupra cărora au fost aduse lucrări de construire/extindere/modificare/finisare după data la care a fost încheiat Procesul-verbal de recepție parțială asumat de către A.N.L.) – **în original**.

16. Dovada luării în evidențele fiscale în vederea impunerii (după caz) – **în copie**;

17. Dovada plății la zi a impozitului pe construcție (după caz) – **Certificat fiscal în original**;

18. Acordul băncii creditoare sau Dovada radierii de ipotecă (în situația în care în Extrasul de Carte Funciară de Informare – apar Sarcini în această privință) – **în original**;

19. Contract de construire – **copie conform cu originalul**;

20. Documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată A.N.C.P.I. privitor la lucrările executate (ridicare topografică care să evidențieze amplasamentul construcției în cauză, dimensiunile, suprafața construită și cea desfășurată, precum și retragerile acesteia față de limitele de proprietate ale terenului) – **în original și nu mai veche de un an calendaristic**.

Art. 6. Termenul de emitere :

(1) Emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției se face în termen de 30 de zile calendaristice, calculate de la data depunerii cererii și în baza unei documentații complete.

(2) Pentru cererea/dosarul înregistrat incomplet, pentru care a fost făcută o completare a dosarului, termenul de soluționare este cel preluat de la cererea de completare, respectiv 30 de zile calendaristice, de la data de înregistrare a cererii de completare prin Serviciul Registratură- Generală a Primăriei Sector 1, București.

Art. 7. Dispoziții finale:

(1) Autoritatea emitentă a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției nu este responsabilă pentru eventualele prejudicii ulterioare cauzate de existența, în momentul emiterii actului, a unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești privind imobilul – teren și/sau construcții, responsabilitatea aparținând solicitantului.

(2) Prezentul regulament se încredințează a fi dus la îndeplinire de Structura Arhitect Șef din cadrul Primăriei Sector 1 al municipiului București.

ANEXA 1. Conținutul-cadru al documentației pentru emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției

Conținutul-cadru al documentației pentru emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției este următorul:

1. Cerere tip;
2. Buletin de Identitate/Carte de Identitate/Pașaport – ale tuturor proprietarilor, persoane fizice sau C.U.I./C.I.F. ale tuturor proprietarilor persoane juridice **copie xerox**;
3. ²Documente de reprezentare – (împuternicire, adresă, delegație, procură, mandat etc.) - **original**;
4. Extras de Carte Funciară de Informare (actualizat la zi – 30 de zile de la emitere);
5. Acte de proprietate (contract de concesiune, contract de construire, contract de mandat, contract de vânzare-cumpărare (după caz) – **copie conform cu originalul**.
6. Documentație cadastrală întocmită de către o persoană autorizată A.N.C.P.I. , privitor la lucrările executate (ridicare topografică realizată în Sistemul de coordonate Stereo 70), care să evidențieze: amplasamentul construcției în cauză, dimensiunile acesteia, suprafața construită la sol, suprafața desfășurată totală, suprafața utilă pe fiecare etaj în parte și suprafața utilă totală, precum și retragerile acesteia față de limitele de proprietate ale terenului. Documentația cadastrală va fi compusă din: Planul de amplasament și delimitare a imobilului și planurile – releveele pentru fiecare etaj în parte.

Notă: Documentația cadastrală se va depune în 2 exemplare în original, datată și nu mai veche de un an calendaristic, (un exemplar original va fi restituit odată cu Certificatul de atestare a stadiului realizării construcției, după ce va fi vizat spre neschimbare de către Structura Arhitectului Șef);

7. Autorizație/Autorizații de construire (după caz) – inclusiv planurile vizate spre neschimbare – **în copie**.
8. Proces-verbal de recepție parțială a imobilului – **în copie**.
9. Proces-verbal de predare-primire a locuinței – **conform cu originalul**;
10. Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor (unde există) – **conform cu originalul**;
11. Acordul A.N.L. - Agenția Națională pentru Locuințe - **conform cu originalul**;
12. Notă valorică a investiției – **conform cu originalul**.
13. Deviz general – **conform cu originalul**.
14. Declarație notarială pe propria răspundere privind valoarea lucrărilor (după caz)– **în original**.
15. Evaluare imobiliară executată de către un expert – membru A.N.E.V.A.R. – **în original**.
16. Dovada luării în evidențele fiscale în vederea impunerii (după caz) – **în copie**;
17. Dovada plății la zi a impozitului pe construcție (după caz) – **Certificat fiscal în original**;
18. Acordul băncii creditoare sau Dovada radierii de ipotecă (în situația în care în Extrasul de Carte Funciară de Informare – apar Sarcini în această privință) – **în original**;
19. Contract de construire – **copie conform cu originalul**;

² Se anexează prezentei numai în cazul în care titularul autorizației de construire este persoană juridică;

20. Documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată A.N.C.P.I. privitor la lucrările executate (ridicare topografică care să evidențieze amplasamentul construcției în cauză, dimensiunile, suprafața construită și cea desfășurată, precum și retragerile acesteia față de limitele de proprietate ale terenului) – **în original și nu mai veche de un an calendaristic.**

ANEXA 2. CERTIFICAT DE ATESTARE A STADIULUI REALIZĂRII CONSTRUCȚIEI

Ca urmare a cererilor depuse cu nr. de mai sus, de către _____, certificăm că pe terenul situat în Str. _____ nr. _____, Sector 1, București, cu nr. cadastral/topografic – _____, există o construcție edificată în baza Autorizației de Construire nr. _____ eliberată de Primăria Sectorului 1.

Există:

- a) Proces-verbal de recepție parțială – privind stadiul fizic aferent investiției construcției, LOT _____, Casa tip _____, regim de înălțime _____, Strada _____ nr. _____, amplasament _____, Sector 1, București, nr. _____ din data de _____, admis prin reprezentanții (specialiști): _____ – prin care se certifică existența unei construcții cu regim de înălțime _____, având: structura de rezistență, acoperiș, închideri perimetrale, compartimentări interioare, sistem, tâmplărie exterioară, instalații termice, instalații sanitare, electrice și lucrări exterioare, executate în procent de _____%;
- b) Documentație cadastrală (_____) – executată de P.F.A. _____, cu Certificat de autorizare Seria _____, nr. _____, categoria _____ datată și/sau semnată digital la data de: _____, ora: _____.

Construcția are următoarea descriere:

- destinația - _____;
- număr unități individuale - _____;
- număr locuri de parcare - _____;
- regimul de înălțime - _____;
- suprafața construită la sol - _____;
- suprafața desfășurată - _____;

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

p. Primar
Viceprimar,
(nume și semnătură)

ARHITECT ȘEF,
(nume și semnătură)

Întocmit:
(nume și semnătură)

Redactat la data: _____ în 2 (două) ex. de o valoare egală.

ANEXA 2. CERTIFICAT DE ATESTARE A STADIULUI REALIZĂRII CONSTRUCȚIEI

(model exemplu aplicat pentru construcții edificate prin Agenția Națională pentru Locuințe)

Ca urmare a cererilor depuse cu nr. de mai sus, de către _____, **certificăm că pe terenul situat în Str. _____ nr. _____, Sector 1, București, cu nr. cadastral/topografic – _____, există o construcție edificată în baza Autorizației de Construire nr. _____ eliberată de Primăria Sectorului 1.**

Există:

- c) Proces-verbal de recepție parțială – *privind stadiul fizic aferent investiției construcției, LOT _____, Casa tip _____, regim de înălțime _____, Str. _____ nr. _____, amplasament Henri Coandă, Sector 1, București, nr. _____ din data de _____, admis de către Agenția Națională pentru Locuințe prin reprezentanții (specialiști): _____ – prin care se certifică existența unei construcții cu regim de înălțime _____, având: structura de rezistență, acoperiș, închideri perimetrale, compartimentări interioare, sistem, tâmplărie exterioară, instalații termice, instalații sanitare, electrice și lucrări exterioare, executate în procent de _____ %;*
- d) Documentație cadastrală (_____) – executată de P.F.A. _____, cu Certificat de autorizare Seria _____, nr. _____, categoria _____ dată și/sau semnată digital la data de: _____, ora: _____.

Construcția are următoarea descriere:

- destinația - _____;
- număr unități individuale - _____;
- număr locuri de parcare - _____;
- regimul de înălțime - _____;
- suprafața construită la sol - _____;
- suprafața desfășurată - _____;

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin (1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

p. Primar
Viceprimar,
(nume și semnătură)

ARHITECT ȘEF,
(nume și semnătură)

Întocmit:
(nume și semnătură)

Redactat la data: _____ în 2 (două) ex. de o valoare egală.

Nr. A 541/17.06.2022

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea

Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului – cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției

Având în vedere art. 37, alin. (3) din Legea nr. 7/1996 – legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, prin care se stipulează că 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) procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției; c) documentației cadastrale.

În același sens ținând cont și de dispozițiile art. 98, alin. (3) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează că: „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) procesului-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției; c) documentației cadastrale.” se impune elaborarea și aprobarea ***Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului – cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției***,

Astfel, ținând seama de prevederile art. 37, alin. (3) din Legea nr. 7/1996 – Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, de dispozițiile art. 98, alin. (3) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, de faptul că normativele nu stabilesc explicit procedura de emitere a actului (în toate etapele ei), precum și conținutul cadru al documentației privind emiterea ***Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției***, înaintez proiectul de hotărâre Consiliului Local al Sectorului 1, în vederea analizării și supunerii lui spre aprobare.


PRIMARUL SECTORULUI 1,
CLOTILDE-MARIE-BRIGITTE ARMAND



PRIMĂRIA A FOST CERTIFICATĂ ISO
PRIVIND SISTEMUL DE MANAGEMENT AL
CALITĂȚII ÎN URMA AUDITULUI DE CERTIFICARE
DE CĂTRE ORGANISMUL ACREDITAT PENTRU
CERTIFICAREA SISTEMELOR DE MANAGEMENT
AL CALITĂȚII SR EN 45012 "AEROQ"

Banu Manta nr. 9, Sectorul 1 București
Tel. +40-21 3191013; Fax: +40-21 3191033
Email: registratura@primariasector1.ro
<http://www.primariasector1.ro>



Nr. 4367/20.06......2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului – cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției

Având în vedere prevederile art. 37, alin. (3) din Legea nr. 7/1996 – Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, prin se stipulează că „dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente: a) certificat de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale; b) proces-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției; c) documentație cadastrală.”

În temeiul prevederilor și a dispozițiilor art. 98, alin. (3) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează că: „dreptul de proprietate asupra construcțiilor se poate înscrie în cartea funciară și pe stadii de execuție, în baza următoarelor documente: a) certificat de atestare a stadiului realizării construcției, eliberat de primarul unității administrativ-teritoriale; b) proces-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției; c) documentație cadastrală.”

Vă supunem spre aprobare: *Regulamentul privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului – cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției.*

Fată de cele menționate mai sus, supunem spre analiză și dezbateră Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și a conținutului – cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției.

Întocmit/ AVIZAT

ARHITECT ȘEF,
arh., urb. BIANCA BUZDUGAN





Nr. M3-142/01.08.2022

RAPORT

încheiat astăzi,

01.08.2022

Ref.: Anunț nr. M3-142/21.06.2022 cu privire la efectuarea procedurii de transparență pentru următorul proiect de hotărâre:

"Proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului-cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției."

Anunțul nr. M3-142/21.06.2022 a fost publicat pe site-ul instituției la data de **21.06.2022**.

- la data de **30.06.2022** s-a împlinit termenul potrivit căruia puteau fi trimise în scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative,
- până la data de **01.08.2022** s-a derulat procedura dezbateri.
- termen pentru **modificarea corespunzătoare a textului** proiectului de hotărâre sau a **motivării respingerii** unora dintre propuneri – **nu au fost înregistrate propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare.**

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(5), alin.(6) și alin. (7) din Legea transparenței decizionale nr.52/2003, cu modificările și completările ulterioare s-a constatat că de la data de **21.06.2022** până la data de **30.06.2022 nu s-au depus** la registratura instituției, **propuneri, sugestii, opinii** cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ mai sus-menționat.

În aplicarea prevederilor art. 7 alin.(8) se recomandă transmiterea spre analiză și avizare a Proiectului de hotărâre nr. M3-142 " *Proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului-cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției.*"

Drept pentru care s-a încheiat prezentul Raport.

Întocmit,

funcționar responsabil cu aplicarea Legii nr.52/2003
potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 nr. 1325/01.04.2022,

Beatrice Florentina MOJA



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 1

www.primariasector1.ro

**SERVICIUL REGISTRATURĂ,
RELAȚII CU PUBLICUL**

Nr.794/01.08.2022

Către: Doamna Beatrice Florentina Moja funcționar responsabil cu aplicarea Legii nr.52/2003 potrivit Dispoziției Primarului Sector 1 nr.1325/01.04.2022

Având în vedere nota dumneavoastră internă nr.M3-142/29.07.2022, referitoare la înregistrarea unor cereri care conțin propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, cu privire la „Proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind aprobarea proiectului de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului-cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției”, vă comunicăm că, în perioada 21.06.2022 – 30.06.2022, în urma verificării bazei de date a Registraturii Generale nu a fost identificată nicio cerere.

Precizăm că, există posibilitatea să fie înregistrate cereri, dar care nu au putut fi identificate, deoarece verificarea a fost făcută după cuvintele cheie din denumirea proiectului.

Totodată, facem mențiunea că, există posibilitatea ca aceste cereri să fie repartizate departamentului de specialitate, motiv pentru care, vă rugăm să adresați o solicitare și departamentului respectiv.



Întocmit,
Mihaela Enciu



Nr. M3-142/21.06.2022

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

”Proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului-cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției”

Potrivit art. 7 alin. (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, *”Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului ... cu cel puțin 30 de zile lucrătoare, înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice...”*

Procedură dezbateri: 30 de zile lucrătoare; termen: **01.08.2022;**

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază, poate fi consultat:

- pe site-ul Sectorului 1 al Municipiului București www.primarias1.ro;
- la sediul Sectorului 1 al Municipiului București, B-dul Banu Manta nr. 9, sector 1.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Centrul de Informare, situat la parterul instituției în B-dul Banu Manta nr. 9, sector 1.



În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, până la data de **30.06.2022**, se pot trimite în scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ de mai sus.

Propunerile, sugestiile sau opiniile cu valoare de recomandare se vor transmite:

- pe adresa registratura@primarias1.ro;
 - prin poștă, pe adresa Sectorului 1 al Municipiului București, B-dul Banu Manta nr. 9, sector 1, București.
 - depuse la Registratura Generală a Sectorului 1.
- Materialele transmise vor purta mențiunea:

„Proiect de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului-cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției”

SECRETARUL GENERAL AL SECTORULUI 1,

Lavinia IONESCU

Șef Serviciu,

Beatrice-Florentina MOJA



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

Comisia pentru administrație publică locală, juridice, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu – domeniul juridic și patrimoniu (C4)

AVIZ

Proiect de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției și aprobarea conținutului cadru al documentației privind emiterea Certificatului de atestare a stadiului realizării construcției (K2-165/03.08.2022)

Inițiator: Primarul Sectorului 1

Comisia întrunită în ședința din 09.08.2022 a luat în dezbatere Referatul de aprobare întocmit de Primarul Sectorului 1 și Raportul de specialitate al Arhitectului Șef.

S-au ~~formulat~~/Nu s-au formulat amendamente. Amendamentele au fost **ACCEPTATE/RESPINSE**.

Motivație acceptare/respingere amendamente. _____

În urma dezbaterilor, Comisia hotărăște avizarea **FAVORABILĂ/NEFAVORABILĂ** a proiectului de hotărâre.

Rezultatul votului (se menționează majoritatea voturilor consilierilor local prezenți):

5 VOTURI PENTRU

PREȘEDINTE,

Raluca-Nicoleta Halîț

Semnătura: _____

Membrii comisiei:

Laurențiu Drăgușin

Viorel-Daniel Chirvasă

Alina Cristina Grigorescu

SECRETAR

Daniela Popa

Semnătura: _____

*pentru dom online
pentru din online*



Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ

K2-164

Nr. M/3-1891/09-08-2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului construcției și aprobarea conținutului – cadru al documentației privind emiterea „Certificatului de atestare a stadiului construcției”.

Prezentul proiect de hotărâre a fost adus la cunoștința cetățenilor Sectorului 1 conform procedurilor stabilite în vederea respectării obligației de transparență, respectiv de informare și de supunere dezbaterii publice a proiectului, în aplicarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, menționez că potrivit prevederilor art. 3 lit.a) din Legea nr. 52/2003, definiția actului normativ este următoarea: „*act normativ – actul emis sau adoptat de o autoritate publică, cu aplicabilitate generală*”, iar art. 2 alin.(1) lit.c) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, definește *actul administrativ ca fiind actul unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice*.

Din conținutul textelor legale anterior menționate rezultă că autoritățile publice emit acte administrative cu caracter individual sau acte cu caracter normativ, iar *dispozițiile art. 7 din Legea nr. 52/2003 se referă la acte cu caracter normativ*.

Conceptul de „publicare” a actelor administrative reprezintă o garanție a respectării legalității și transparenței administrației publice, cu condiția să ne regăsim în situația unui act cu caracter normativ, situație în care, publicarea este o condiție esențială pentru valabilitatea sa, spre deosebire de inexistența acestei obligații față de actul individual.

Certificatul de atestare al edificării este un document administrativ care se eliberează de aparatul de specialitate al primarului unității/subunității administrative-teritoriale pe raza căreia este localizat imobilul.

Prin certificatul de atestare al edificării se atestă faptul că la baza edificării construcției există autorizație de construcție, proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau alte documente după caz.

În cazul în care nu există autorizație de construire sau proces verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, construcția se considera nefinalizată.

În cazul în care se dorește intabularea unei locuințe vechi edificată fără autorizație de construire, pentru emiterea certificatului de atestare a edificării va fi necesară efectuarea unei expertize tehnice pentru constatarea respectării cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții însoțită de o documentația cadastrală.

În situația în care nu există proces verbal de recepție la finalizarea lucrărilor certificatul de atestare a edificării se va emite de către primărie în urma depunerii cererii pentru emiterea certificatului de edificare, autorizației de construcție în original și a documentației cadastrale.

În cazul construcțiilor edificate fără autorizație de construire Adeverința de atestare a lucrărilor executate fără autorizație nu ține loc de autorizație de construire însă va ajuta să intabuleze construcția în cartea funciara.

Regula generală în legislația română este aceea a obligativității autorizării lucrărilor de construire, conform art. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții („Legea nr. 50/1991”). Aceasta regulă cunoaște excepții expres reglementate de norma referită anterior,



precum aceea a realizării lucrărilor de conservare sau a lucrărilor ce privesc construcții cu caracter special (art. 1 alin. 3 din Legea nr. 50/1991).

În orice caz, autorizarea lucrărilor de construire nu reprezintă o normare modernă a legiuitorului, dispoziții similare fiind regăsite și sub imperiul Decretului nr. 144/29 martie 1958 privind reglementarea eliberării autorizațiilor de construire, reparare și desființare a construcțiilor.

Problematica autorizării lucrărilor de construire/intrării în legalitate a prezentat și prezintă importanță semnificativă nu doar din perspectiva evoluției doctrinare asociate, ci și din perspectiva posibilității exercitării complete a dreptului de proprietate aferent de către titularul acestuia (usus, fructus, abusus).

Punctăm aici faptul că, după edificarea efectivă a oricărei construcții, este necesar a fi obținut procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, în condițiile art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991. În continuare, potrivit art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996, se stipulează că „*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, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale*”.

Astfel, în ipoteza neautorizării unor construcții, prerogativele dreptului de proprietate asupra acestora nu pot fi exercitate complet sau se exercită doar trunchiat.

Spre exemplu, dacă un imobil ar fi construit pe terenul aflat în proprietatea altei persoane, constructorul sau investitorul nu va putea deveni proprietarul edificiului în absența existenței procesului-verbal de recepție, acesta consfințind transferul dreptului de proprietate asupra imobilului. Mai mult, chiar și pentru ipoteza în care investitorul ar deține și dreptul de proprietate asupra terenului, nu ar putea fi vorba despre o aplicare judiciară a accesiunii (prin prisma interpretării Deciziei nr. 13/2019 a ICCJ), ci despre o aplicație a dispoziției materiale asupra imobilului teren, deoarece construcția astfel realizată nu va putea fi intabulată în absența autorizării imobilului.

Prezenta procedură vizează doar construcțiile realizate ulterior datei de 1 august 2001, data intrării în vigoare a Legii nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991. Imobilele edificate anterior anului 2001 au un regim special și se înscriu în cartea funciară, în lipsa autorizației de construire, în baza certificatului de atestare fiscală prin care se atestă achitarea tuturor obligațiilor fiscale de plată datorate autorității administrației publice locale în a cărei rază se află situată construcția, precum și a documentației cadastrale.

Cu privire la imobilele edificate după data de 1 august 2001, până la nivelul anului 2020 existau trei moduri de intrare în legalitate și intabulare a unei construcții neautorizate:

-Prin emiterea unei autorizații de intrare în legalitate a posteriori conform art. 59 alin. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;

-Prin formularea unei acțiuni în justiție având ca obiect constatarea accesiunii construcției neautorizate;

-Prin sancționarea contravențională a dezvoltatorului imobiliar/proprietarului de către autoritatea competentă cu mențiunea de intrare în legalitate într-un anumit termen și în funcție de condițiile impuse prin procesul-verbal de contravenție;

Anii 2019-2020 au reprezentat un moment de turnură în materia intrării în legalitate a imobilelor neautorizate, atât prin opera legiuitorului, odată cu intrarea în vigoare a Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației nr. 3454/2019 (**“MLPDA nr. 3454/2019”**) prin publicare în Monitorul Oficial al României din data de 6.01.2020, cât și prin concursul instanțelor de judecată, odată



cu Decizia în Recurs în Interesul Legii nr. 13/2019 emisă de Înalta Curte de Casație și Justiție publicată în Monitorul Oficial al României din data de 3.06.2019.

Prin Ordinul MLPDA nr. 3454/2019 a fost abrogat art. 59 alin. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, care reglementa posibilitatea emiterii autorizației de construire pentru intrarea în legalitate. O prevedere ce să consacre autorizarea a posteriori a construcției nu mai există în prezent, singurele modalități de intrare în legalitate existente la acest moment fiind rezultatul sancționării contravenționale și procedura specială introdusă prin art. 37 alin. 6 din Legea nr. 50/1991 ce reprezintă o procedura specială de intabulare în absența unei autorizații de construire.

Prin Decizia nr. 13/2019 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, instanța supremă a reținut că lipsa autorizației de construire sau nerespectarea prevederilor acesteia, precum și lipsa procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor constituie impedimente pentru recunoașterea pe cale judiciară, în cadrul acțiunii în constatare, a dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate de către proprietarul terenului, cu materiale proprii.

Decizia nr. 13/2019 prezintă o importanță fundamentală pentru mecanismul intrării în legalitate a imobilelor neautorizate, deoarece o lungă perioadă de timp această intrare în legalitate prin intabulare directă se putea realiza, *omissio medio*, prin formularea unor acțiuni având ca obiect constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin efectul accesiunii imobiliare artificiale asupra construcției realizate fără autorizație de construire.

Instanțele de judecată ce au validat această tipologie de acțiune au avut în vedere faptul că dispozițiile art. 577 C.civ. nu instituie o prezumție de proprietate, ci și un veritabil mod de dobândire a proprietății (accesiunea s-ar produce deplin drept pe măsură edificării construcției, iar o eventuală inexistență a autorizației ar fi putut atrage doar o răspundere contravențională în primă fază).

Pe scurt, această din urmă ipoteză presupune sancționarea contravențională a dezvoltatorului imobiliar/proprietarului de către autoritatea competentă, iar prin intermediul procesului-verbal emis în acest sens se dispune menținerea construcțiilor realizate fără autorizație și acordarea unui termen pentru obținerea autorizației de intrare în legalitate, în condițiile impuse de către autoritatea competentă a administrației publice locale.

Dacă imobilul realizat fără autorizație de construire întrunește condițiile impuse în vederea integrării în parametrii urbanistici, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate.

Decizia autorității publice competente de menținere a lucrărilor edificate fără autorizație de construire nu este actualmente condiționată expres decât de încadrarea lucrărilor în prevederile documentației de urbanism conform art. 59 alin. 1 și 2 din Normele metodologice aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009:

„(1) Organul de control care a sancționat contravențional pentru fapta de a se execută lucrări de construcții fără autorizație sau cu încălcarea dispozițiilor acesteia, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1) din Lege, pe lângă oprirea executării lucrărilor, are obligația de a dispune luarea măsurilor necesare pentru încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației, sau de desființare a lucrărilor executate fără autorizație, într-un termen pe care îl va stabili prin procesul verbal.

(2) În vederea realizării prevederilor alin. (1), potrivit Legii, autoritatea administrației publice competente să emită autorizația de construire/desființare are obligația de a analiza modul în care construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru zona de amplasament, urmând să dispună, după caz, menținerea sau desființarea construcțiilor realizate fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor acesteia.”



Astfel, se poate observa că, pe parcursul anul 2019 și până la începutul anului 2020 două modalități uzuale de intrare în legalitate și intabulare a construcțiilor neautorizate au fost aneantizate, fiind vorba despre posibilitatea emiterii autorizației de construire postfactum în baza art. 59 alin. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 și formularea unei acțiuni în justiție având ca obiect constatarea accesiei construcției neautorizate.

În continuare, singura variantă, rămasă în vigoare, de intrare în legalitate a construcțiilor neautorizate a rămas menținerea construcțiilor consecutiv aplicării unei sancțiuni contravenționale în temeiul art. 28 din Legea nr. 51/1991, modalitate aplicabilă doar în condițiile exercitării controlului de legalitate.

Elementul de noutate absolută rezidă în teza a doua a art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 introdus prin Legea nr. 7/2020 publicată în Monitorul Oficial al României la data de 8 ianuarie 2020, ce presupune: intabularea directă a construcțiilor neautorizate în absența emiterii unei autorizații de construire și realizarea recepției în baza unui certificat de atestare sau a unei adeverințe privind edificarea construcției, prevederile relevante sunt următoarele:

„În cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție prevăzut la art. 31 nu mai permite aplicarea sancțiunilor, certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției va fi emis/emisă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale. În situația în care în expertiza tehnică se constată neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, nu se eliberează certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției.”

Din analiza textului antemenționat, rezultă că sfera de aplicare a dispozițiilor art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 se aplică:

Lucrărilor realizate fără autorizație, fiind vorba despre

- construcțiile realizate fără autorizație de construire, categorie în care ar putea fi incluse și imobilele a căror autorizație de construire a fost anulată de către instanțele de judecată;
- construcțiile care, deși au fost autorizate, nu au fost edificate cu respectarea autorizației;
- construcțiile ce nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor;

Lucrărilor realizate fără autorizație și care nu mai pot fi sancționate contravențional datorită împlinirii termenului de prescripție de 3 ani de zile conform art. 31 din Legea nr. 51/1991.

Precizăm aici pentru acuratețe că, prin Decizia de Recurs în Interesul Legii nr. 16/2020, Înalta Curte de Casație și Justiție a stabilit că termenul de prescripție a răspunderii contravenționale curge de la data finalizării faptice a construcției. Astfel, termenul de prescripție se va aprecia în concret, în funcție de finalizarea materială a fiecărui imobil în parte.

Pentru emiterea certificatului de atestare/adeverinței privind edificarea construcției, trebuie îndeplinite în mod cumulativ două condiții: Efectuarea unei expertize tehnice asupra construcției, ce trebuie să evidențieze două aspecte, putându-se pune problema necesității realizării unor expertize multiple :

- expertiză în materia calității construcției, care să ateste respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții: rezistență mecanică și stabilitate, securitate la incendiu, igienă, sănătate și mediu înconjurător, siguranță și accesibilitate la exploatare, protecția împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică și utilizare sustenabilă a resurselor naturale;



- expertiză în specialitatea urbanism, care să ateste încadrarea construcției în reglementările urbanistice ale zonei;

Realizarea unei documentații cadastrale, ce presupune o documentație întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și care cuprinde măsurătorile și datele tehnice ale unui imobil.

Temeiul juridic aplicabil în speță:

-Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

-Legea nr. 7/1996.

- Legea nr. 129/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a prelucrării datelor cu caracter personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, care modifică condițiile în care pot fi făcute publice documentațiile cu caracter tehnic și de urbanism;

-Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare,

-art. 5 lit.cc), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 166 alin. (2), coroborat cu art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Subliniem faptul că, prin raportare la atribuțiile conferite prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ - Serviciul Legislație și Avizare Contracte nu se pronunță asupra aspectelor financiare, tehnice sau de altă natură cuprinse în documentul avizat sau semnat, pentru identitate de rațiune, rezultând că nici nu emite puncte de vedere/rapoarte de specialitate ce vizează aspecte de ordin economic, tehnic sau de altă natură.

Prin prezentul Raport de specialitate, Direcția Juridică, Legislație, Contencios Administrativ avizează :

- FAVORABIL proiectul pentru aprobarea Regulamentului privind aprobarea procedurii de emitere a Certificatului de atestare a stadiului construcției și aprobarea conținutului – cadru al documentației privind emiterea „ Certificatului de atestare a stadiului construcției” se supune dezbaterii și adoptării Consiliului Local al Sectorului 1, cu recomandarea încadrării în prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în sensul enumerării în preambul a temeiurilor juridice fără redarea efectivă a acestora.

DIRECTOR EXECUTIV,
MIRONA-GIORGIANA MUREȘAN

Nume Prenume	Funcția	Semnătura	Întocmit/avizat	Data
MOJA BEATRICE FLORENTINA	Șef Serviciu Legislație Avizare Contracte		Întocmit/avizat	09.08.2022