

LEGAL NEWS

No. 18 / 11 November 2019

Modificări legislative privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

În *Monitorul Oficial* nr. 873 / 30.10.2019 a fost publicată **Legea pentru modificarea și completarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții** (denumită în continuare "Legea").

Această Lege aduce noi schimbări în beneficiul solicitanților prin **simplificarea demersurilor** ce trebuie întreprinse pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Totodată, Legea instituie posibilitatea **tragerii la răspundere a emitenților de avize incomplete sau eronate**, respectiv noi măsuri de **sanționare a construcțiilor ilegale**.

Legislative amendments regarding the authorization of the execution of the construction works

Monitorul Oficial No. 873 / 30 October 2019 has published the **Law for amending and supplementing Law 50 / 1991 regarding the authorization of the execution of the construction works** (hereinafter referred to as the „Law”).

This Law brings new changes for the benefit of the applicants by **simplifying the steps** to be taken to authorize the execution of the construction works. The Law also establishes the possibility of **accountability of issuers for incomplete or incorrect endorsements**, respectively new measures to **sanction illegal buildings**.



Noutăți aduse Legii 50 / 1991

Modificările semnificative aduse Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții sunt următoarele:

1. Eliminarea unor avize și autorizații de construire / desființare

În scopul sprijinirii și simplificării demersurilor investitorilor ori beneficiarilor lucrărilor de construcții, Legea a eliminat o serie de avize și acorduri. Astfel, **emiterea avizului** serviciilor deconcentrate ale autorităților centrale privind protecția sănătății populației **nu este necesară** pentru următoarele categorii de lucrări decât în situațiile speciale de derogare de la normele în vigoare prevăzute de lege în care este necesar un studiu de evaluare a impactului asupra sănătății populației:

- Construirea, reabilitarea, extinderea și consolidarea de locuințe unifamiliale;
- Construirea de anexe gospodărești;
- Construirea de împrejurimi.

De asemenea, **emiterea actului administrativ** al autorității competente pentru protecția mediului nu este necesară pentru următoarele categorii de lucrări:

- Construirea de locuințe unifamiliale;
- Construirea de anexe gospodărești, cu excepția celor utilizate pentru creșterea animalelor;
- Consolidări ale imobilelor existente;
- Construirea de împrejurimi;
- Dezmembrări, comasări de terenuri.

Emiterea avizului Comisiei Tehnice de Circulație **nu este necesară** pentru locuințe unifamiliale situate pe străzi de categoria II și III și care nu sunt în zona de intersecție cu sens giratoriu.

O modificare importantă privește faptul că avizele obținute de solicitant sunt valabile atât pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție, cât și pentru **autorizarea lucrărilor de racorduri și branșament** la rețelele publice de apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică, telefon, televiziune prin cablu și alte asemenea, **fără a se solicita eliberarea altora.**

În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz, se percepe doar taxa în vederea construirii.

Totodată, Legea aduce modificări privitoare la **situația nefinalizării în termenul de valabilitate a autorizației de construire.** Astfel, se poate emite o **nouă autorizație de construire**, corespunzătoare stadiului

Changes brought to Law 50 / 1991

Significant changes to the Law regarding the authorization of the execution of the construction works are the following:

1. Elimination of certain building / demolition endorsements and permits

In order to support and simplify the actions of investors or beneficiaries of construction works, the Law eliminated a number of endorsements and approvals. Thus, **the issuance of the endorsement** of the decentralized services of the central authorities on the protection of the population's health **is not required** for the following categories of works, except in the special situations of derogation from the regulations in force stipulated by law, in which a study is needed to evaluate the impact on the population's health:

- Construction, rehabilitation, extension and consolidation of single-family homes;
- Construction of household appurtenances;
- Construction of enclosures.

Also, **the issuance of the administrative act** of the authority competent for environmental protection is not required for the following categories of works:

- Construction of single-family homes;
- Construction of household appurtenances, except those used for animal husbandry;
- Consolidation of existing buildings;
- Construction of enclosures;
- Land split / consolidation.

The issuance of the endorsement of the Technical Traffic Committee is not required for single-family houses located on streets of category II and III and which are not in the area of intersection with roundabout.

An important change refers to the fact that the endorsements obtained by the applicant are valid both for authorizing the execution of the construction works, and for **authorizing the works of connection and branching** to the public networks of water, sewerage, gas, heat, electricity, telephone, cable television and other similar networks, **without requiring the issuance of other endorsements.**

If instead of the demolished buildings the applicant will construct a new building, a single building permit is issued, in which the demolition of the old building as well as the construction of the new one is indicated and approved. In this case, only the fee for construction is charged.

At the same time, the Law makes changes regarding the **situation of non-completion within the validity of the building permit.** Thus, a **new building permit** can be issued, corresponding to the physical stage of the

fizic al realizării lucrărilor autorizate la data solicitării, pentru continuarea lucrărilor cu respectarea prevederilor documentației pentru autorizarea lucrărilor de construire / desființare inițiale, **fără a mai fi necesar un nou certificat de urbanism și fără obținerea unor noi avize / acorduri.**

2. Modificări ale termenelor

În vederea gestionării procesului de emitere a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire / desființare, structurile de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și executării lucrărilor de construcții asigură verificarea operativă privind respectarea structurii și documentațiilor depuse și restituite, după caz, a documentațiilor necorespunzătoare, în termen de **maximum 5 zile lucrătoare** de la înregistrarea cererii pentru emiterea autorizației de construire / desființare, respectiv **10 zile lucrătoare** de la înregistrarea pentru emiterea certificatului de urbanism, reducând, totodată, termenul de eliberare a certificatului de urbanism de la 30 de zile, la **15 zile lucrătoare** de la data înregistrării cererii.

Prin intermediul modificărilor aduse, Legea reduce termenul de emitere a **autorizațiilor de construcție în regim de urgență de la 15 zile la 7 zile lucrătoare**, cu perceperea unei taxe pentru emiterea de urgență.

De asemenea, 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. Termenul de emitere a autorizației de construire / desființare se va prelungi cu numărul de zile necesar solicitantului să elaboreze, să depună și să înregistreze modificările și completările aduse documentației inițiale ca urmare a notificării, cu condiția depunerii acestora într-un termen de maximum 3 luni de la primirea notificării. Dacă solicitantul nu completează documentația în termenul de 3 luni anterior menționat, documentația se poate restitui la cerere solicitantului, potrivit legii.

3. Emiterea și comunicarea certificatului de urbanism

Certificatul de urbanism poate fi emis și comunicat solicitantului **fie în format scriptic, fie în format digital**, prin intermediul poștei electronice, dacă solicitantul și-a exprimat acordul în acest sens prin cererea-tip de emitere a certificatului de urbanism. Certificatul de urbanism emis în format digital trebuie semnat cu **semnătură electronică calificată și avansată** potrivit dispozițiilor legislației interne și europene în vigoare, **documentul având aceeași valoare juridică cu certificatul de urbanism emis în format scriptic.**

execution of the authorized works on the date of the request, to continue the works in compliance with the provisions of the documentation for the authorization of the initial construction/demolition works, **without the need for a new urban planning certificate and without obtaining new endorsements / approvals.**

2. Changes of deadlines

In order to manage the process of issuing urban planning certificates and building / demolition permits, the specialized structures in the field of land management, urban planning and execution of construction works ensure the operative verification regarding the observance of the structure and the documents submitted and returned, as the case may be, of the improper documentations, within a **maximum of 5 working days** from the registration of the application for the issuance of the building/demolition permit, respectively **10 working days** from the registration for the issuance of the urban planning certificate, while reducing the term for issuing the urban planning certificate from 30 days to **15 working days** from the date of registration of the application.

Through the amendments made, the Law reduces the period of issuance of the **building permits as a matter of urgency from 15 days to 7 working days**, being charged an emergency fee for such issuance.

Also, when the analysis of the submitted documentation indicates that it is incomplete, requires technical clarification or modification, this is notified in writing to the applicant, within 5 working days from the date of registration, mentioning the elements required for its completion. The deadline for issuing the building / demolition permit will be extended by the number of days necessary for the applicant to elaborate, submit and register the changes and additions made to the original documentation following the notification, provided that they are submitted within a maximum of 3 months upon receipt of the notification. If the applicant fails to supplement the documentation within the aforementioned term of 3 months, the documentation can be returned on request to the applicant, according to the law.

3. Issuance and service of the urban planning certificate

The urban planning certificate can be issued and served to the applicant either in **printed form or in digital format**, by means of electronic mail, if the applicant has expressed his agreement in this regard by the standard application for the issuance of the urban planning certificate. The urban planning certificate issued in digital format must be signed with a **qualified and advanced electronic signature** according to the provisions of the national and European legislation in force, **the document having the same legal value as the urban planning certificate issued in printed form.**

4. Tragerea la răspundere a emitenților de avize și/sau autorizații

O altă modificare notabilă adusă Legii 50 privește răspunderea emitentului avizelor incomplete sau eronate. Astfel, **prejudiciile suferite de operatorii sau utilizatorii** serviciilor deserviți de rețelele tehnico-edilitare care au fost deteriorate, prin efectuarea unor lucrări autorizate, ca urmare a neindicării poziției exacte a rețelelor – date tehnice – de către operatorii / posesorii rețelelor sunt **suportate integral de emitentul avizelor** incomplete sau eronate.

Legea introduce noi sancțiuni aplicabile instituțiilor publice ori operatorilor economici abilitați prin lege să emită avizele sau acordurile prevăzute de lege. În acest sens, **dacă nu sunt emise avizele / acordurile**, cu excepția avizelor sau acordurilor referitoare la rețelele tehnico-edilitare necesare în etapa de elaborare a documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții, în termen de **maximum 15 zile lucrătoare** de la data înregistrării cererii / documentației specifice complete, **sancțiunea aplicabilă este amenda** de către Inspectoratul de Stat în Construcții potrivit prezentei legi.

Emiterea avizelor sau acordurilor referitoare la rețelele tehnico-edilitare necesare în etapa de elaborare a documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investiții trebuie să se realizeze în termen de **maximum 5 zile lucrătoare** de la data înregistrării cererii / documentației specifice complete, sub **sancțiunea aplicării unor penalități pe zi de întârziere de 5.000 LEI**.

5. Sancționarea construcțiilor ilegale

Legea instituie posibilitatea cetățenilor de a solicita anularea autorizațiilor de construire sau desființare emise cu încălcarea prevederilor legale atât prin contestarea la instanțele de contencios administrativ, potrivit legii, cât și prin **sesizarea prefectului**, în vederea efectuării activității de control a Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C.

Așadar, modificările legislative oferă cetățenilor posibilitatea implicării active în modul de realizare și evoluție al proiectelor urbanistice care afectează calitatea vieții, timpul de soluționare al sesizării realizate direct la prefect fiind evident mai scurt comparabil cu demersul în fața instanței de contencios administrativ.

4. Accountability of the issuers of endorsements and/or permits

Another notable change made to Law no. 50/1991 regards the liability of the issuer of incomplete or incorrect endorsements. Thus, the **damages suffered by the operators or users of the services** provided by the technical-urban networks that have been damaged, by carrying out authorized works, as a result of the failure to indicate the exact position of the networks – technical data – by the operators / owners of the networks are **fully borne by the issuer of the incomplete or incorrect endorsements**.

The law introduces new sanctions applicable to public institutions or economic operators authorized by law to issue the endorsements or approvals provided by law. In this respect, **if the endorsements / approvals are not issued**, except for the endorsements or approvals regarding the technical-urban networks required during the elaboration of the technical-economic documentation related to the investment objectives / projects, within a maximum of **15 working days** from the date the registration of the complete specific application / documentation, **the applicable sanction is the fine** applied by the State Inspectorate for Constructions, according to the present law.

The issuance of the endorsements or approvals regarding the technical-urban networks required during the elaboration of the technical-economic documentation related to the investment objectives/projects must be made within a **maximum of 5 working days** from the date of the registration of the complete specific application / documentation, subject to the sanction of **applying penalties of delay in amount of LEI 5,000 per day**.

5. Sanctioning of illegal buildings

The law establishes the possibility for citizens to request the cancellation of the building or demolition permits issued in violation of the legal provisions, both by appeal before the administrative contentious courts, according to the law, and by **notifying the prefect**, in order to carry out the control activity of the State Inspectorate for Constructions - I.S.C.

Therefore, the legislative changes offer the citizens the possibility of active involvement in the way of implementation and progress of the urban projects that affect the quality of life, the time for settlement of the notice sent directly to the prefect being obviously shorter compared to the procedure before the administrative contentious court.

6. Instituirea unor noi fapte care constituie contravenție pentru emitent

Potrivit Legii, și următoarele fapte constituie contravenție, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât să fie considerate infracțiuni:

- Neemiterea avizelor și autorizațiilor de construire în termenul prevăzut de prezenta lege;
- Refuzul nejustificat de emitere a autorizației de construire / desființare și/sau a certificatului de urbanism în termenul prevăzut de lege pentru documentațiile complete;
- Neconstituirea bazei de date de către autoritățile publice responsabile sau netransmiterea de către posesorii de rețele tehnico-edilitare în termenele legale a planurilor cadastrale prevăzute de lege.

Legea a intrat în vigoare la 3 zile de la data publicării în *Monitorul Oficial*, mai exact în data de **04.11.2019**.

6. Establishment of new acts that constitute a contravention for the issuer

According to the Law, the following acts also constitute a contravention, insofar as they are not committed in such conditions as to be considered as offences:

- Failure to issue the building endorsements and permits within the term provided by this law;
- The unjustified refusal to issue the building/demolition permit and/or the urban planning certificate within the term provided by the law for the complete documentations;
- Failure of the responsible public authorities to create the database or failure of the owners of technical-urban networks to submit, within the legal deadlines, the cadastral plans provided for by law.

The law came into force 3 days after its publication in *Monitorul Oficial*, more precisely on **4th of November 2019**.

Legal News este o selecție a unor elemente de noutate legislativă, cu scop strict informativ. Nu este considerată consiliere profesională și, drept urmare, Duncea Ștefănescu / DS Tax Advisory Services nu își asumă nici o responsabilitate în acest sens. Pentru întrebări suplimentare în ceea ce privește problemele expuse, vă rugăm nu ezitați să ne contactați.

Legal News contains a selection of the latest major issues occurred in the Romanian legislative framework, is intended only to provide information and, hence, shall not be deemed to provide professional advice or consultancy. Therefore, we assume no responsibility in this respect. Should you require any information related to the foregoing, please do not hesitate to contact us.



Dacă doriți să vă abonați gratuit la newsletter-ele noastre, vă rugăm trimiteți un mesaj la adresa news@duncea-stefanescu.ro, specificând numele, prenumele, funcția Dvs. și denumirea societății.

If you wish to get free subscription to our newsletters, please send a message to news@duncea-stefanescu.ro, specifying your full name and title, as well as the name of your company.

C O N T A C T

Cosmin Ștefănescu
Managing Partner



Elena Ichimescu
Managing Associate



Str. Economu Cezărescu, nr. 31B
Sector 6, Bucharest, Romania

Tel: +4 031 228 88 50
Fax: +4 031 228 88 51

contact@duncea-stefanescu.ro
www.duncea-stefanescu.ro