

# LEGAL ALERT

No. 2 / 13 January 2020

## Modificări legislative privind calitatea în construcții și autorizațiile de construcții

În *Monitorul Oficial* nr. 8 / 08.01.2020 a fost publicată **Legea 7 / 2020 pentru completarea Legii 10 / 1995 privind calitatea în construcții și pentru completarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții** (denumită în continuare "Legea").

Legea aduce modificări importante privitoare la piața imobiliară, impunând noi obligații pentru investitorii și proprietarii construcțiilor, cu precădere în ceea ce privește realizarea bransamentelor la rețelele de utilități ale infrastructurii edilitare.

### Modificări aduse Legii 10 / 1995 privind calitatea în construcții

#### 1. Obligații și răspunderi ale investitorilor

Legea vizează modificarea principalelor obligații ale investitorilor, persoane fizice sau juridice care finanțează și realizează investiții în sensul legii, astfel:

## Legislative changes regarding the quality in constructions and the building permits

*Monitorul Oficial* No. 8 of 8<sup>th</sup> January 2020 has published the **Law no. 7 / 2020 for completing Law no. 10 / 1995 regarding the quality in constructions and for completing the Law no. 50/1991 regarding the authorization of the execution of the construction works** (hereinafter referred to as the "Law").

The law introduces major changes regarding the real estate market, imposing new obligations for investors and owners of constructions, especially regarding the connections to the utility networks of the urban infrastructure.

### Amendments to Law 10/1995 regarding the quality in construction

#### 1. Obligations and responsibilities of investors

The law aims to amend the main obligations of investors, natural or legal persons who finance and make investments within the meaning of the law, thus:



- (i) investitorii sunt obligați să obțină acordurile și avizele prevăzute de lege, precum și autorizația de construcție, fiind necesar/ă și **acordul / autorizația administratorului drumului** pentru realizarea branșamentelor la rețelele de utilități ale infrastructurii edilitare, cu plata taxelor de racordare aferente branșamentelor;
- (ii) efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, **numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor** la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces;
- (iii) modificarea instalațiilor / rețelelor edilitare aferente construcțiilor expertizate se realizează în baza unor documentații tehnice elaborate și avizate în conformitate cu prevederile legale;
- (iv) predarea către proprietar a construcției se realizează **numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor de construcții și punerea în funcțiune a branșamentelor** autorizate și definitive la rețelele de utilități publice ale infrastructurii edilitare, atât în cazul investițiilor noi, cât și în cazul intervențiilor la construcțiile existente care nu au fost utilizate pe timpul execuției lucrărilor de construcții.

## 2. Obligații și răspunderi ale operatorilor serviciilor de utilități publice

Legea impune operatorilor serviciilor de utilități publice obligația de a executa lucrările de racordare / branșare în baza contractelor de execuție încheiate cu constructorii atestați în termenele prevăzute în contractul de racordare.

## 3. Obligații și răspunderi ale proprietarilor construcțiilor

Potrivit Legii, proprietarii construcțiilor au obligația:

- (i) de a da în folosință construcția numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune a branșamentelor autorizate și definitive la rețelele de utilități publice ale infrastructurii edilitare, atât în cazul investițiilor noi, cât și în cazul intervențiilor la construcțiile existente care nu au fost utilizate pe timpul execuției lucrărilor de construcții, de a prelua construcția și de a obține autorizațiile potrivit legii;
- (ii) de a permite utilizarea construcției numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor și de a prelua construcția, având puse în funcțiune și recepționate, de către proprietarul investitor /

- (i) investors are obliged to obtain the agreements and approvals provided by law, as well as the building permits, being also **necessary the agreement / authorization of the road administrator** for making connections to the utility networks of the urban infrastructure, with the payment of connection fees related to the connections;
- (ii) the acceptance upon completion of the construction works for the works provided for in the building permit shall be made **only together with the acceptance upon completion of the works of connections** to the technical urban infrastructure related to the residential complexes of individual and collective housing, constructions of public utility and access roads;
- (iii) the modification of the urban installations / networks related to the expertized constructions shall be carried out on the basis of the technical documentations elaborated and approved in accordance with the legal provisions;
- (iv) the delivery of the construction to the owner is shall be made **only after approval of the acceptance upon completion of the construction works and commissioning of the authorized and definitive connections** to the utility networks of the urban infrastructure, both in the case of new investments and in the case of interventions to existing constructions that have not been used during the execution of the construction works.

## 2. Obligations and responsibilities of the operators of public utility services

The law imposes on the operators of public utility services the obligation to execute the water / sewerage connection works on the basis of the execution contracts concluded with the certified constructors within the deadlines provided in the connection contract.

## 3. Obligations and responsibilities of the owners of the constructions

According to the Law, the owners of the constructions have the obligation:

- (i) to put the construction into service only after the approval of the acceptance upon completion of the works and the commissioning of the authorized and definitive connections to the utility networks of the public infrastructure, both in the case of new investments and in the case of interventions to existing constructions that have not been used during the execution of the construction works, to take over the construction and obtain the authorizations according to the law,
- (ii) to allow the use of the construction only after the approval of the acceptance upon completion of the works and to take over the construction, having commissioned and accepted, by the investor owner

proprietarul inițial, toate bransamentele la utilitățile edilitare corespunzător avizelor furnizorilor de utilități anexă la autorizația de construire.

### **Sanctiuni**

Legea aduce modificări și asupra cuantumului amenzii aplicabile în cazul încălcării anumitor obligații ale investitorilor, proprietarilor construcțiilor, respectiv ale operatorilor serviciilor de utilități publice. Astfel, **cuantumul amenzii** pentru încălcarea obligațiilor mai sus menționate la punctele 1(ii), 1(iv), 2, 3(i), respectiv 3(ii), în cazul în care fapta constituie contravenție, este de la **1.000 LEI la 100.000 LEI**.

Potrivit dispozițiilor finale ale Legii, prevederile menționate la punctele 1(ii) și 2, respectiv modificările aduse plafonului de amendă, vor intra în vigoare la 30 de zile de la data publicării legii modificatoare în *Monitorul Oficial*.

### **Modificări aduse Legii 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**

#### **1. Autorizarea executării lucrărilor de construcții**

Modificările semnificative aduse Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții vizează aspecte privind bransarea la rețelele de utilități ale infrastructurii edilitare.

- (i) Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea / bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul / autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul / autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui / unei acord / autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;

- (ii) Cu titlu de noutate, Legea introduce necesitatea documentației tehnice – D.T și pentru acordul / autorizația administratorului drumului executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă pentru emiteria autorizației de construire;
- (iii) Se pot executa fără autorizație de construire:

/ the initial owner, all the connections to the urban utilities according to the notices of the utilities suppliers, attached to the building permit.

### **Penalties**

The law also changes the amount of the fine applicable in case of violation of certain obligations of the investors, of the owners of constructions, respectively of the operators of public utility services. Thus, **the amount of the fine** for violation of the obligations mentioned above in points 1 (ii), 1 (iv), 2, 3(i), and 3(ii), if the deed constitutes a contravention, is from **LEI 1,000 to LEI 100,000**.

According to the final provisions of the Law, the provisions mentioned in points 1(ii) and 2, namely the changes made to the amount of the fines will enter into force 30 days after the publication of the amending law in *Monitorul Oficial*.

### **Amendments to Law 50 / 1991 regarding the authorization of the execution of the construction works**

#### **1. Authorizing the execution of construction works**

The significant changes brought to Law 50/1991 regarding the authorization of the execution of the construction works concern aspects related to the connection to the utility networks of the urban infrastructure.

- (i) In order to carry out the construction and/or diversion works that concern exclusively the water / sewerage connection to the technical urban networks existing in the area, the agreement / authorization of the road administrator is issued by the competent authorities on behalf of the operators of the technical urban networks, based on the request made by the beneficiary of the project and taking into account the legal rights of the network operator;

The building permits for the building and the agreement / authorization of the road administrator for the installation of connection to utilities are issued at the same time. The impossibility of issuing an agreement / authorization of the road administrator for achieving the installation of the connection to one of the utilities will not block the process of issuing the other building permits for the building and other utilities;

- (ii) As a novelty, the Law introduces the need for the technical documentation - T.D. also for the approval / authorization of the road administrator executed on the public domain to the technical urban infrastructure existing in the area for issuing the building permit;
- (iii) The following works can be executed without a building permit:

- (a) lucrările de bransamente aeriene în zonele în care nu sunt interzise prin regulamentul local de urbanism;
  - (b) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul / autorizația administratorului drumului;
  - (c) montarea pe clădiri, anexe gospodărești și pe sol a sistemelor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice de către prosumatori și/sau a panourilor solare pentru încălzirea sau prepararea apei calde pentru consumul casnic, cu înștiințarea prealabilă a autorităților administrației publice locale și cu respectarea legislației în vigoare. Sistemele fotovoltaice și/sau panourile solare vor fi susținute de o structură formată din elemente constructive capabile să asigure stabilitatea întregului ansamblu și să preia încărcările rezultate din greutatea proprie a acestora și a panourilor, precum și cele rezultate din acțiunea vântului și a depunerilor de zăpadă;
  - (d) Autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, potrivit legii, ca urmare a introducerii acțiunii de către prefect, în urma activității de control a Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C.
- (a) the works of overhead connections in the areas where they are not prohibited by the local urban planning regulations;
  - (b) the works of water / sewerage connections executed on the public domain to the technical urban infrastructure existing in the area, with the approval / authorization of the road administrator;
  - (c) the installation on buildings, outbuildings and on the ground of photovoltaic systems for the production of electricity by prosumers and/or of solar panels for heating or preparation of hot water for domestic consumption, with the prior notification of the local public administration authorities and in compliance with the legislation in force. The photovoltaic systems and/or the solar panels will be supported by a structure made up of constructive elements capable of ensuring the stability of the whole assembly and taking over the loads resulting from its own weight and of the panels, as well as those resulting from the action of the wind and snow deposits;
  - (d) The building or demolition permits, issued in violation of the legal provisions, can be cancelled by the courts of administrative contentious, according to the law, following the introduction of the action by the prefect, following the control activity of the State Inspectorate for Constructions - S.I.C.

## **2. Instituțiile / Operatorii economici abilitate / abilitați prin lege să emită avizele / acordurile**

Potrivit Legii, instituțiile abilitate / operatorii economici abilitați prin lege să emită avizele / acordurile au obligația de a stabili modul de calcul al taxelor / tarifelor pentru avizele / acordurile emise, pe lângă conținutul-cadru al documentațiilor specifice necesare pentru emiterea avizelor / acordurilor, lista altor documente și condițiile specifice necesare, pe care le pun la dispoziția publicului și autorităților administrației publice competente, potrivit prezentei legi, pe pagina proprie de internet și prin afișare la sediu.

## **3. Răspunderi și sancțiuni**

Legea aduce, de asemenea, modificări importante și asupra răspunderii atât a autorităților publice, cât și a investitorilor, respectiv executorilor lucrărilor autorizate, astfel:

- (i) Constituie contravenție, dacă nu a fost săvârșită în astfel de condiții încât, potrivit legii, să fie considerată infracțiune, executarea sau desființarea, cu nerespectarea prevederilor autorizației, a lucrărilor de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul / autorizația

## **2. Institutions / economic operators authorized by law to issue the approvals / agreements**

According to the Law, the institutions / economic operators authorized by law to issue the approvals / agreements have the obligation to establish the method for calculating the fees / tariffs for the approvals / agreements issued, in addition to the framework content of the specific documentation needed to issue the approvals/agreements, the list of other documents and the necessary specific conditions, which they make available to the public and to the competent public administration authorities, according to the present law, on their own website and by displaying them at their premises.

## **3. Responsibilities and penalties**

The law also brings important changes on the responsibility of both public authorities and investors, namely the performers of authorized works, thus:

- (i) it constitutes a contravention, if it has not been committed in such conditions that, according to the law, it is considered a crime, the execution or the demolition, with the non-observance of the provisions of the permit, of the works of water/sewerage connections executed on the public domain to the technical urban infrastructure existing



administratorului drumului,

- (ii) Cuantumul amenzii pentru contravențiile săvârșite de persoanele fizice sau juridice prevăzute la b), d), e) și e1) ale articolului 26 din Legea 50 / 1991 este de la 5.000 LEI la 20.000 LEI;
- (iii) Contravenția privind 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 la art. 45, alin. (6) din Legea 50 / 1991 se constată și se sancționează numai de către organele de control ale Inspectoratului de Stat în Construcții.

#### 4. Înscrierea în cartea funciară a construcțiilor

Potrivit Legii, dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, sau, după caz, a unei adeverințe / unui certificat de atestare a edificării construcției.

În cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție de 3 ani de la data săvârșirii faptei 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.

#### 5. Organizarea comisiei pentru acord unic (denumită în continuare "C.A.U.")

Autoritățile administrației publice de la nivel județean și de la nivelul municipiilor reședință de județ competente au obligația de a organiza în cadrul structurilor de specialitate comisia pentru acord unic, în vederea obținerii, contra cost, în condițiile legii, la cererea solicitantului, a avizelor și acordurilor necesare autorizării executării lucrărilor de construcții prin emiterea acordului unic, pe baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire / desființare, însoțită de documentațiile tehnice de avizare specifice, depuse în format tipărit și/sau electronic.

in the area, with the approval / authorization of the road administrator;

- (ii) the amount of the fine for the contraventions committed by natural or legal persons provided for in b), d), e) and e1) of article 26 of Law 50/1991 is from LEI 5,000 to LEI 20,000;
- (iii) the contravention regarding the failure to establish the database by the responsible public authorities or the failure of the holders of technical urban networks to submit within the legal deadlines the cadastral plans provided in art. 45 paragraph (6) of Law 50/1991, is found and sanctioned only by the control bodies of the State Inspectorate for Constructions.

#### 4. Registration of constructions in the Land Book

According to the Law, the right of ownership over the constructions is registered in the Land Book based on a certificate of attestation, which confirms that the erection of the buildings has been carried out according to the building permit and that there is an acceptance report / protocol upon completion of the works, or, as the case may be, a certificate/attestation certifying the erection of the building.

In the case of constructions for which the execution of the works was carried out without a building permit, and the completion of the limitation period of 3 years from the date when the act was committed does not allow the penalties to be applied, the attesting certificate / attestation regarding the erection of the building will be issued on the basis of an technical expertise on the compliance with the applicable fundamental requirements regarding the quality in constructions, including the compliance with the approved town planning regulations, by which to confirm the current situation of the constructions and the compliance with the applicable provisions and with a cadastral documentation.

In case the technical expertise finds that all the fundamental requirements and those regarding the compliance with the town planning regulations are not met, the attesting certificate / attestation regarding the erection of the building shall not be issued.

#### 5. Organization of the unique agreement commission (hereinafter referred to as "U.A.C.")

The public administration authorities at the county level and at the level of the competent county capital cities have the obligation to organize within the specialized structures the unique agreement commission, in order to obtain, against payment, under the law, at the request of the applicant, the approvals and agreements necessary to authorize the execution of the construction works by issuing the unique agreement, based on the documentation for authorizing the execution of the construction / demolition works, accompanied by the specific technical approval documentation, submitted in printed and/or electronic format.

Obținerea avizelor și acordurilor se poate realiza fie direct de către solicitant sau împuterniciții acestora, anterior depunerii documentației tehnice pentru autorizarea construcției, fie prin intermediul C.A.U. la cererea solicitantului.

În termen de maximum 60 de zile lucrătoare de la intrarea în vigoare a Legii, autoritățile administrației publice locale care organizează C.A.U. și instituțiile emitente de avize se înregistrează în portalul P.C.U. electronic <http://www.edirect.e-guvernare.ro/>, iar autoritățile administrației publice locale, deja înregistrate în portalul <http://www.edirect.e-guvernare.ro/>, creează un cont distinct pentru funcționarea acestuia și efectuarea procedurilor specifice de avizare.

De asemenea, în termen de maximum 90 de zile lucrătoare de la intrarea în vigoare a Legii, autoritățile administrației publice locale, împreună cu emitenții de avize și acorduri, aprobă fluxurile și configurarea procedurilor specifice prin intermediul punctului unic de contact <http://www.edirect.e-guvernare.ro/>.

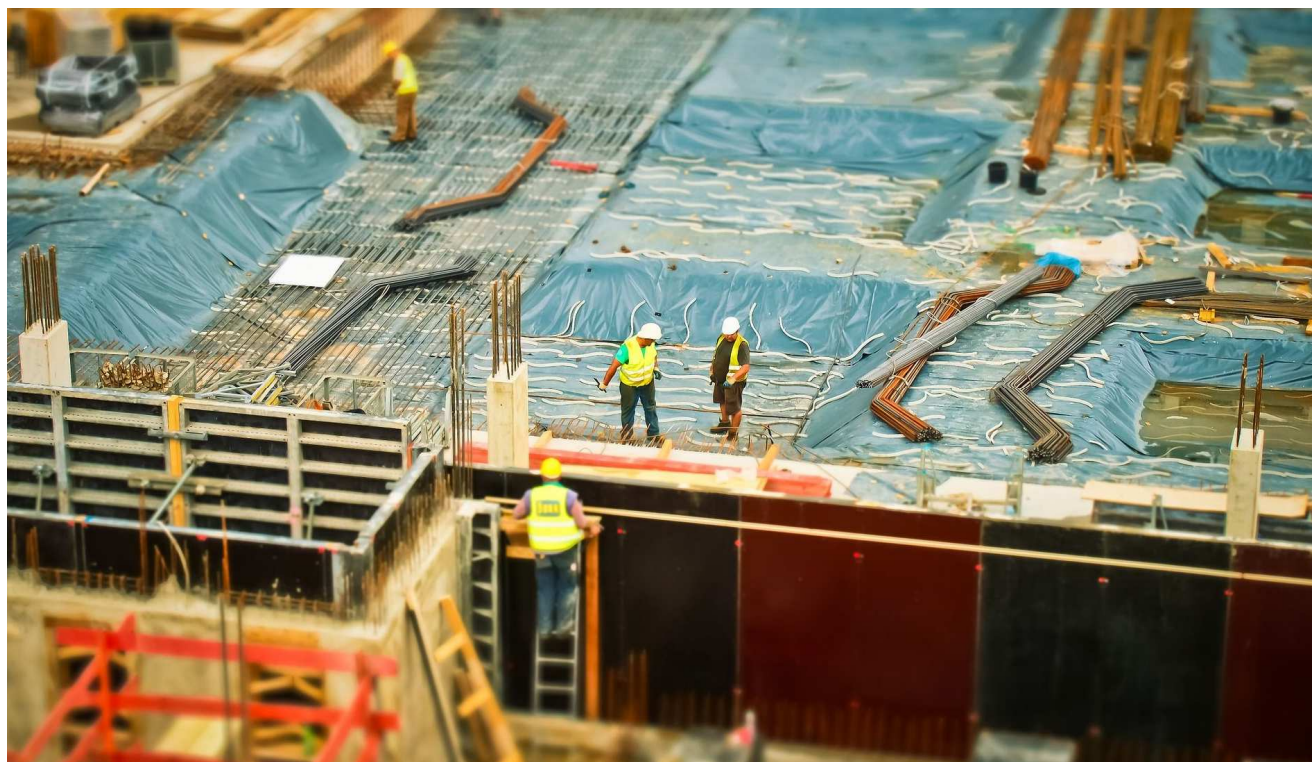
**Legea intră în vigoare la 3 zile de la data publicării în Monitorul Oficial, cu excepția mențiunilor referitoare la modificările aduse Legii 10 / 1995, care vor intra în vigoare la 30 de zile de la data publicării Legii în Monitorul Oficial.**

Obtaining the approvals and agreements can be made either directly by the applicants or by the persons empowered by them, prior to the submission of the technical documentation for the building permit, or through the U.A.C. at the request of the applicant.

Within a maximum of 60 working days from the entry into force of the Law, the local public administration authorities organizing the U.A.C. and the institutions issuing approvals shall register in the S.P.C. (Single Point of Contact) portal electronically <http://www.edirect.e-guvernare.ro/>, and the local public administration authorities already registered in the portal <http://www.edirect.e-guvernare.ro/> shall create a separate account for its functioning and for carrying out the specific approving procedures.

Also, within a maximum of 90 working days from the entry into force of the Law, the local public administration authorities together with the issuers of approvals and agreements shall approve the flows and the configuration of the specific procedures through the single point of contact (S.P.C.) <http://www.edirect.e-guvernare.ro/>.

**The Law will enter into force 3 days from the date of publication in Monitorul Oficial, except for the provisions related to the changes brought to Law no. 10 / 1995, which will enter into force 30 days from the date of publication of the Law in the Monitorul Oficial.**



*Legal Alert 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 Alert 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](mailto: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](mailto: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](mailto:contact@duncea-stefanescu.ro)  
[www.duncea-stefanescu.ro](http://www.duncea-stefanescu.ro)