

să se facă prin raportare la normele existente la momentul efectuării expertizei. Pe de altă parte, dacă a fost emisă o autorizație de construire și aceasta nu a fost respectată sau dacă nu s-a putut realiza recepția la terminarea lucrărilor, apreciem că există argumente pentru a susține că verificarea cerințelor pentru calitatea în construcții și a celor de urbanism ar trebui să se raporteze la normele în vigoare de la data emiterii autorizației de construire.

Inexistența unei coroborări între prevederile din Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 7/1996 referitoare la certificatul de atestare a edificării construcției

Conform art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, intabularea construcției se realizează pe baza unui certificat de atestare care confirmă că edificarea construcției s-a realizat conform

autorizației de construire și că există proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

În același timp, conform art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, certificatul de atestare a edificării construcției se emite și în situația în care nu avem autorizație de construire sau proces verbal de recepție a lucrărilor, intabularea construcției urmând să se realizeze pe baza acestui certificat, emis în baza expertizelor și documentațiilor indicate la punctele (iii) – (v) de mai sus.

Astfel, în cazul unei interpretări restrictive a dispozițiilor Legii nr. 7/1996 și în absența unei modificări în sensul clarificării acestora, care să reflecte și noua ipoteză de intabulare a construcțiilor construite fără

autorizație, tot în baza unui certificat de edificare, însă de data aceasta unul care să ateste tocmai faptul construirii fără autorizație, ar exista riscul respingerii cererii de înscriere în cartea funciară a construcției.

În concluzie, intrarea în legalitate se concretizează și se cristalizează, prin raportare mai cu seamă la normele legale în vigoare, drept o construcție juridică prin care, în limitele permise de lege, problema construcțiilor neautorizate își găsește rezolvarea, fiind astfel asigurată securitatea circuitului civil. Cu toate acestea, considerăm că este necesară clarificarea prevederilor legale relevante, pentru o aplicare mai facilă și unitară de către autoritățile competente implicate. ■

Filip & Company Business Law

Noutăți pe scurt

Prevederi legislative

Renunțarea la reținerile monetare

Au fost modificate condițiile generale și specifice pentru anumite categorii de contracte de achiziție aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice

O nouă hotărâre aprobată de Guvern prevede modificarea anexelor nr. 1 și 2 la HG nr. 1/2018.

Măsura a fost considerată necesară pentru a se elimina atât blocarea șantierelor, cât și blocajele contractuale, respectiv implementarea proiectelor de infrastructură, precum și pentru a se evita întârzierile care pot afecta major șansele de utilizare a fondurilor europene din PNRR, PT și POIM.

Modificarea vizează renunțarea la reținerile monetare doar în condițiile în care Antreprenorul constituie Garanția de Bună Execuție prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o instituție de credit, sau de o societate de asigurări. Această modificare răspunde necesității de adaptare la condițiile pieței (criza militară, criza scumpirilor din energie și materiale de construcție etc), precum și necesității de a oferi Autorităților Contractante pârghiile legale și contractuale suficiente astfel încât să asigure buna implementare a contractului. Actul normativ va fi aplicabil contractelor ce urmează a fi încheiate pe viitor, precum și celor aflate în derulare, dar doar cu privire la efectele viitoare ale acestor contracte, ca de exemplu: rețineri viitoare, plăți viitoare, reglări viitoare, restituiri viitoare, etc. În acest sens, s-a prevăzut în mod clar faptul că prevederile actului normativ nu sunt aplicabile contractelor aflate în derulare pentru care a fost realizată Recepția la terminarea lucrărilor, fiind astfel asigurată siguranța juridică a relațiilor dintre părțile contractante

Dintre modificări amintim:

Sumele reținute vor fi aplicate numai în cadrul contractelor în

care antreprenorul constituie Garanția de Bună Execuție, prin rețineri succesive.

Antreprenorul, la alegerea sa, va putea constitui și furniza beneficiarului o garanție pentru sume reținute, suportând costurile aferente, care va fi emisă de către o instituție bancară autorizată să emită asemenea garanții pe teritoriul Uniunii Europene și va fi în forma agreată de către beneficiar. Garanția va fi irevocabilă și va prevedea că plata garanției se va executa necondiționat, la prima cerere a beneficiarului. Quantumul garanției pentru sume reținute va fi egal cu valoarea cumulată a sumelor reținute prevăzută pentru perioada următoare de șase luni, în conformitate cu graficul de flux de numerar din Programul de Execuție aprobat și în vigoare la momentul respectiv.

Când quantumul garanției de bună execuție constituite prin rețineri succesive cumulată cu quantumul garanției pentru sumele reținute atinge pragul de 10% din Prețul Contractului, Autoritatea contractantă nu va mai reține în continuare din certificatele de plată sumele reținute. ■

