

# **Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor. Lege nr. 153/2011**

Publicat in [Monitorul Oficial, Partea I nr. 493 din 11 iulie 2011](#)

In considerarea dreptului constitutional la un mediu inconjurator sanatos, reprezinta actiune de interes public major si general cresterea calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor prin masuri de reabilitare structural-arhitecturala a anvelopei acestora, in scopul asigurarii sanatatii, vietii, integritatii fizice si sigurantei populatiei, al conservarii caracterului estetic-arhitectural al cadrului urban construit, precum si a calitatii mediului natural, in conditiile respectarii si punerii in valoare a specificitatii patrimoniului local si national.  
Parlamentul Romaniei adopta prezenta lege

## **Capitolul I - Dispozitii generale**

### **Art. 1**

(1) Detinatorii de orice fel ai cladirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de inchidere perimetrala, pun in pericol sanatatea, viata, integritatea fizica si siguranta populatiei si/sau afecteaza calitatea mediului inconjurator, a cadrului urban construit si a spatiilor publice urbane, in temeiul si cu respectarea legislatiei in vigoare privind calitatea in constructii si a prezentei legi, sunt obligati ca, din proprie initiativa, sa ia masuri de realizare a lucrarilor de interventie pentru reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei cladirilor.

(2) Autoritatile administratiei publice locale au obligatia de a elabora, organiza, monitoriza si controla realizarea programelor multianuale privind cresterea calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor prin reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei acestora, in concordanta cu planurile de urbanism si regulamentele locale aferente, aprobate in conditiile legii.

(3) In situatia in care detinatorii cladirilor prevazute la alin. (1) nu iau din proprie initiativa masurile de realizare a lucrarilor de interventie pentru reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei cladirilor, autoritatile administratiei publice locale notifica acestora obligatiile care le revin in conditiile prezentei legi.

### **Art. 2**

Sunt exceptate de la aplicarea prevederilor prezentei legi:

a) cladirile expertizate tehnic si incadrate, in conditiile legii, in clasa I de risc seismic si pentru care proprietarii — persoane fizice si juridice — sunt obligati sa actioneze pentru proiectarea si executarea lucrarilor de interventie privind reducerea riscului seismic al cladirilor;

b) cladirile reabilite termic sau in curs de reabilitare la data intrarii in vigoare a prezentei legi, precum si blocurile de locuinte inscrise in programe locale multianuale pentru executarea lucrarilor de reabilitare termica, in conditiile legislatiei in vigoare privind cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte;

c) cladirile si ansamblurile clasate sau in curs de clasare, in conditiile legii, ca monumente istorice.

### **Art. 3**

Prezenta lege stabileste lucrarile de interventie pentru reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei cladirilor, etapele, termenele si modul de finantare a

lucrarilor, obligatiile si raspunderile autoritatilor administratiei publice locale si ale detinatorilor cladirilor prevazute la art. 1 alin. (1), precum si sanctiunile aplicabile pentru neindeplinirea/indeplinirea necorespunzatoare a obligatiilor care le revin.

#### **Art. 4**

In sensul prezentei legi, expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

- a) detinatori de orice fel ai cladirilor, denumiti in continuare detinatori — proprietari — persoane fizice si juridice —, precum si autoritati ale administratiei publice si institutii publice, care detin in proprietate/administrare cladirile prevazute la art. 1 alin. (1);
- b) program multianual privind cresterea calitatii arhitecturalambientale a cladirilor, denumit in continuare program multianual — document elaborat de catre autoritatile administratiei publice locale, fundamentat pe planurile de urbanism si regulamentele locale aferente, aprobate, si care cuprinde organizarea, monitorizarea si controlul realizarii masurilor de reabilitare structural-arhitecturala a anvelopei cladirilor prevazute la art. 1 alin. (1) in conditiile prezentei legi, inclusiv fundamentarea alocatiilor de la bugetul local si modalitatile de recuperare a cheltuielilor de la detinatorii cladirilor;
- c) lucrari de interventie pentru reabilitarea structuralarhitecturala a anvelopei cladirii, denumite in continuare lucrari de interventie — totalitatea lucrarilor stabilite prin proiectul tehnic elaborat cu respectarea proiectului initial de arhitectura si a caracteristicilor de culoare, materiale, detalii, stabilite de regulamentele de interventie pentru zonele de actiune prioritara prevazute la lit. e);
- d) anvelopa cladirii — ansamblul constructiv de inchidere perimetrala a cladirii, compus din fatade, indiferent de materiale si sistem de realizare, precum si sistem de acoperire — terasa sau invelitoare —, inclusiv elementele exterioare functionale si de plastica arhitecturala, precum balcoane, logii, bovindouri, aticuri, cornise, ornamente — brauri, ancadramente, trafoare, bosaje, profile —, si altele asemenea;
- e) zona de actiune prioritara — zona omogena din punctul de vedere al caracteristicilor urbanistice si arhitecturale, care afecteaza atractivitatea si competitivitatea localitatii prin procentul mare de cladiri a caror anvelopa necesita lucrari de interventie in conformitate cu prezenta lege si care justifica interventia prioritara. Pentru zonele de actiune prioritara se stabileste un regulament de interventie ce cuprinde caracteristicile urbanistice, estetice si arhitecturale care sa asigure identitatea si coerenta zonei si integrarea armonioasa in ansamblul localitatii;
- f) beneficiar de credite — asociatia de proprietari a blocului de locuinte, respectiv proprietarul, persoana/e fizica/e, al cladirii tip locuinta unifamiliala care hotaraste sa execute lucrari de interventie cu finantare din credit bancar cu garantie guvernamentala si dobanda subventionata, in conditiile prezentei legi, precum si cu respectarea normelor specifice de creditare ale finantatorului;
- g) finantator — institutie de credit, inclusiv unitatile teritoriale ale acesteia — sucursale, agentii, altele asemenea —, care accepta sa acorde credite in conditiile prezentei legi;
- h) FNGCIMM — Fondul National de Garantare a Creditelor pentru Intreprinderile Mici si Mijlocii — S.A I.F.N.;
- i) garantie guvernamentala — garantie asumata de FNGCIMM, in numele si in contul statului, materializata intr-un contract de garantare, care acopera pierderea suportata de finantator, ca urmare a producerii riscului de credit, si care trebuie sa fie irevocabila, neconditionata si expresa, conform reglementarilor Bancii Nationale a Romaniei relevante din perspectiva recunoasterii calitatii de diminuator de risc de credit al garantiilor;
- j) credit garantat — credit bancar acordat beneficiarilor de credite, garantat in procent de 100% de FNGCIMM, in numele si in contul statului, exclusiv dobanzile

si comisioanele bancare si alte sume datorate de beneficiar in baza contractului de credit;

k) dobanda subventionata — dobanda datorata de beneficiarul de credite catre finantator in legatura cu creditul garantat, care este platita in locul beneficiarului de credite de catre Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, de la bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului, in limita sumelor aprobate anual cu aceasta destinatie;

l) conventie de fideiusiune — conventie prin care proprietarul/coproprietarul unei locuinte dintr-o cladire tip bloc de locuinte/locuinta unifamiliala se obliga fata de Ministerul Finantelor Publice sa plateasca el insusi obligatia pe care asociatia de proprietari/coproprietarul nu o indeplineste la scadenta, proportional cu cota-parte indiviza pe care o detine din proprietatea comuna, respectiv pentru valoarea partiala/totala de executare a garantiei in cazul coproprietarilor cladirilor tip locuinta unifamiliala;

m) contract de garantare — contractul incheiat intre FNGCIMM, finantator si beneficiarul de credite, in care se prevad conditiile specifice de acordare si plata a garantiei guvernamentale;

n) cadru urban construit — expresia fizic-perceptiva a ansamblului rezultat prin asocierea in timp a elementelor fizicospatiale — constructii si spatii amenajate —, interconectate prin relatii de functionalitate si spatialitate, care caracterizeaza si confera specificitate unei localitati;

o) locuinta unifamiliala — cladire cu destinatia de locuinta, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.

#### **Art. 5**

(1) Pentru elaborarea si fundamentarea programelor multianuale, autoritatile administratiei publice locale au obligatia luarii masurilor necesare pentru identificarea si inventarierea cladirilor prevazute la art. 1 alin. (1), precum si a detinatorilor acestora, stabilirea zonelor de actiune prioritara si a regulamentelor de interventie, in conditiile prevazute de prezenta lege.

(2) Zonele de actiune prioritara si regulamentele de interventie prevazute la alin. (1) se elaboreaza in conditiile prevazute la art. 28 alin. (1) lit. b) si alin. (2).

(3) Programele multianuale, listele de inventariere a cladirilor prevazute la art. 1 alin. (1) si a detinatorilor acestora, precum si stabilirea zonelor de actiune prioritara si regulamentele de interventie aferente se avizeaza din punct de vedere urbanistic, estetic si arhitectural de catre comisiile locale de urbanism si amenajarea teritoriului si se aproba, respectiv se actualizeaza ori de cate ori este necesar, prin hotarari ale consiliilor locale ale municipiilor, oraselor si comunelor, precum si ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz.

(4) Comisiile locale de urbanism si amenajarea teritoriului prevazute la alin. (3) pot fi abilitate prin hotarare a consiliilor locale ale municipiilor, oraselor si comunelor, precum si a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz, sa avizeze documentatii tehnice pentru lucrarile de interventie, sa monitorizeze executarea lucrarilor, inclusiv sa participe la receptia la terminarea lucrarilor.

(5) In exercitarea atributiilor prevazute la alin. (3) si (4), comisiile locale de urbanism si amenajarea teritoriului colaboreaza, in conditiile legii, cu filialele teritoriale ale Ordinului Arhitectilor din Romania, precum si cu Ministerul Culturii si Patrimoniului National si/sau serviciile deconcentrate ale acestuia, dupa caz.

## **Capitolul II - Lucrari de interventie**

#### **Art. 6**

(1) Lucrarile de interventie privind reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei cladirilor se stabilesc prin proiectul tehnic elaborat de colective tehnice de

specialitate coordonate de un arhitect cu drept de semnatura si pot consta, dupa caz, in:

- a) lucrari de reparare/refacere a zidariilor/peretilor exteriori;
- b) lucrari de reparare/refacere a finisajelor exterioare, precum tencuieli, zugraveli, vopsitorii, placaje si altele asemenea;
- c) lucrari de reparare/refacere a sistemului de acoperire;
- d) lucrari de reparare/refacere a tamplariei exterioare si a elementelor exterioare functionale, precum balcoane, logii, bovindouri, aticuri, cornise si altele asemenea;
- e) lucrari de reparare/refacere a elementelor de plastica arhitecturala, precum brauri, ancadramente, bosaje, profiluri si altele asemenea;
- f) lucrari de demontare a instalatiilor si echipamentelor montate aparent pe fatade/acoperis, precum si remontarea acestora dupa efectuarea lucrarilor de interventie.

(2) Odata cu lucrarile prevazute la alin. (1) se pot executa, dupa caz, si lucrari de interventie justificate din punct de vedere tehnic prin proiect, precum:

- a) lucrari de reparare/refacere a trotuarului de protectie al cladirii;
- b) lucrari de eliminare a igrasiei, precum si de izolare a rosturilor;
- c) alte lucrari de aceasta natura, dupa caz.

#### **Art. 7**

Odata cu executarea lucrarilor de interventie prevazute la art. 6, detinatorii pot decide si executarea lucrarilor de reabilitare termica a anvelopei cladirii, in conditiile legislatiei in vigoare privind cresterea performantei energetice a cladirilor.

### **Capitolul III - tapete necesare implementarii programului multianual si ermenele de realizare a lucrarilor de interventie**

#### **Art. 8**

(1) Etapele necesare elaborarii si implementarii programului multianual sunt urmatoarele:

- a) identificarea si inventarierea cladirilor prevazute la art. 1 alin. (1), precum si a detinatorilor acestora;
- b) stabilirea zonelor de actiune prioritara si elaborarea regulamentelor de interventie, in baza strategiei de dezvoltare si a planurilor de urbanism aprobate, precum si stabilirea termenelor specifice pentru indeplinirea masurilor de crestere a calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor, pentru fiecare categorie de zone de pe teritoriul localitatii;
- c) notificarea de catre primar a detinatorilor cladirilor inventariate;
- d) decizia detinatorului persoana juridica/asociatie de proprietari luata prin hotarare emisa in conditiile legii ori, dupa caz, acordul scris al detinatorului persoana fizica privind realizarea masurilor notificate si asigurarea sumelor necesare proiectarii si executarii lucrarilor de interventie;
- e) proiectarea lucrarilor de interventie;
- f) executarea lucrarilor de interventie;
- g) receptia la terminarea lucrarilor de interventie;
- h) receptia finala, dupa expirarea perioadei de garantie de buna executie de 5 ani de la data receptiei la terminarea lucrarilor.

(2) Notificarea prevazuta la alin. (1) lit. c), al carei continutcadru este prevazut in anexa nr. 1, se transmite cu confirmare de primire si cuprinde in principal:

- a) obligatiile care revin detinatorilor pentru cresterea calitatii arhitectural-ambientale a cladirilor prin executarea lucrarilor de interventie pentru reabilitarea structural-arhitecturala a anvelopei acestora;

- b) facilitatile prevazute de prezenta lege;
- c) conditiile, masurile si elementele privind respectarea unor caracteristici de culoare, materiale, detalii, prevazute in regulamentul de interventie;
- d) termenul general sau, dupa caz, termenul specific stabilit pentru fiecare zona de actiune prioritara;
- e) raspunderile detinatorilor;
- f) sanctiunile aplicabile in cazul neindeplinirii/indeplinirii necorespunzatoare a obligatiilor.

#### **Art. 9**

(1) Termenul general prevazut la art. 8 alin. (2) lit. d) pentru executarea lucrarilor de interventie este de 12 luni de la data primirii de catre detinator a notificarii transmise in conditiile art. 8 alin. (2).

(2) La solicitarea scrisa a detinatorului notificat, depusa la autoritatea administratiei publice competente in termenul prevazut la art. 10, tinand seama de motivele invocate de acesta, precum si de concluziile notei tehnice de constatare si documentele tehnice prevazute de prezenta lege privind natura, complexitatea si amploarea lucrarilor de interventie necesare, primarul poate aproba, prin acord scris, majorarea corespunzatoare a termenului general prevazut la alin. (1), dar nu mai mult de 6 luni, putand stabili si termene intermediare de control al executarii lucrarilor de interventie.

(3) Daca lucrarile de interventie necesare nu au fost executate sau au fost incepute, dar nu au fost finalizate, in termenele notificate, precum si in situatia in care detinatorii notificati refuza executarea lucrarilor de interventie in conditiile si la termenele notificate, primarul poate solicita consiliului local aprobarea executarii de catre autoritatea administratiei publice locale a lucrarilor de interventie, in numele si pe cheltuiala detinatorilor notificati, in limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinatie in bugetul local, cu conditia constituirii dreptului de creanta si a recuperarii cheltuielilor de la detinatorii notificati, in conditiile legii, pana la data receptiei finale a lucrarilor de interventie executate.

(4) In toate cazurile in care detinatorul notificat aflat in situatia prevazuta la alin. (3) nu permite accesul la cladirea supusa lucrarilor de interventie in vederea executarii acestora de catre autoritatea administratiei publice locale, primarul, pentru a pune in aplicare hotararea consiliului local prevazuta la alin. (3), va solicita autorizarea instantei judecatoresti competente, prin ordonanta presedintiala, potrivit dispozitiilor Codului de procedura civila.

#### **Art. 10**

Detinatorii notificati au obligatia de a transmite primariei hotararea ori, dupa caz, acordul scris, prevazute la art. 8 alin. (1) lit. d), insotita/insotit de nota tehnica de constatare elaborata in conditiile prezentei legi, in termen de maximum 60 de zile de la data primirii notificarii, precum si de a instiinta primaria si inspectoratul judetean in constructii cu privire la inceperea executarii lucrarilor de interventie, respectiv receptia la terminarea acestora, in conditiile legislatiei in vigoare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

#### **Art. 11**

(1) In etapa privind proiectarea lucrarilor de interventii, prevazuta la art. 8 alin. (1) lit. e), se elaboreaza:

- a) nota tehnica de constatare, prin derogare de la prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare, precum si documentatia de avizare a lucrarilor de interventie, daca este cazul;
- b) documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de interventie si obtinerea autorizatiei de construire, daca este cazul;
- c) proiectul tehnic si detaliile de executie elaborat/elaborate in conditiile legii, cu respectarea proiectului de arhitectura existent la cartea tehnica a constructiei si a caracteristicilor de culoare, materiale, detalii stabilite de regulamentele de

interventie pentru zonele de actiune prioritara prevazute la art. 4 lit. e), precum si a notei tehnice de constatare si, dupa caz, a documentatiei tehnice autorizate prevazute la lit. b);

d) documentatia de atribuire pentru achizitia contractarii proiectarii si executarii lucrarilor de interventie, in conditiile legii, daca este cazul.

(2) Documentatia tehnica prevazuta la alin. (1) lit. b) se elaboreaza, respectiv autorizatia de construire se obtine, daca lucrarile de interventie modifica aspectul arhitectural al fatadelor si/sau al sistemului de acoperire, stabilit prin proiectul initial de arhitectura existent la cartea tehnica a constructiei, prin schimbarea formei, dimensiunilor, materialelor, cromaticii si/sau ornamentatiei existente.

(3) Nota tehnica de constatare prevazuta la alin. (1) lit. a), al carei continut-cadru este prevazut in anexa nr. 2, se elaboreaza de catre experti tehnici atestati, in scopul stabilirii starii tehnice a cladirii din punctul de vedere al asigurarii cerintelor esentiale de calitate a constructiilor, in principal a cerintelor esentiale „rezistenta mecanica si stabilitate”, „securitate la incendiu” si „siguranta in exploatare”, prin aplicarea metodei de evaluare calitativa pe baza examinarii directe, la fata locului, a cladirii, conform reglementarilor tehnice in vigoare din domeniul constructiilor.

(4) In cazul in care prin nota tehnica de constatare se stabileste necesitatea efectuarii unei expertize tehnice pentru structura de rezistenta si/sau pentru terenul de fundare ori a unor lucrari de consolidare/reparatii la structura de rezistenta a cladirii, care conditioneaza executarea lucrarilor de interventie, detinatorul notificat informeaza in scris primarul si inspectoratul teritorial in constructii, in termenul prevazut la art. 10, in vederea initierii masurilor privind reducerea riscului seismic al cladirii, in conditiile legii.

(5) Proiectarea si executarea lucrarilor de interventie se realizeaza cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, cu modificarile ulterioare, precum si a reglementarilor tehnice din domeniul constructiilor.

(6) Proiectantii au obligatia de a asigura, prin proiectele tehnice si detaliile de executie elaborate, nivelurile de performanta prevazute de legislatia privind calitatea in constructii, precum si calitatea estetica, arhitecturala si ambientala a cladirilor, in scopul realizarii/conservarii specificitatii cadrului urban construit.

(7) Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de interventie, proiectele tehnice si detaliile de executie se verifica de catre verificatori de proiecte atestati.

(8) In situatia in care, in conditiile legii, lucrarile de interventie pot fi executate fara autorizatie de construire, acestea se realizeaza cu avizul tehnic prealabil al arhitectului-sef al municipiului, orasului sau al municipiului Bucuresti ori, dupa caz, al arhitectului-sef al judetului sau al persoanei cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului si al autorizarii executarii lucrarilor de constructii din cadrul primariei comunei, emis in baza proiectului tehnic si detaliilor de executie, elaborate cu respectarea regulamentelor de interventie si verificate in conditiile legii, depuse de detinator la autoritatea administratiei publice locale competente.

(9) Prin avizul tehnic prealabil prevazut la alin. (8) emitentul are obligatia de a asigura realizarea coerentei lucrarilor de interventie asupra cladirii cu imaginea urban-arhitecturala a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei si pastrarea identitatii acesteia.

## **Capitolul IV - Finantarea**

### **Art. 12**

Finantarea proiectarii si executarii lucrarilor de interventie prevazute la art. 6 se asigura, pe cheltuiala proprie, de catre detinatorii cladirilor prevazute la art. 1

alin. (1).

### **Art. 13**

(1) Prin exceptie de la prevederile art. 12, autoritatile administratiei publice locale pot asigura prin bugetul local, in limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinatie:

a) preluarea integrala a cheltuielilor aferente lucrarilor de interventie corespunzatoare cotei proprietarului/propietarilor de locuinte aflat/aflati in imposibilitate de a asigura sumele ce ii/le revin, la cererea acestuia/acestora, ca masura de protectie sociala, daca proprietarul/propietarii face/fac dovada ca realizeaza venituri medii nete lunare pe membru de familie sub castigul salarial mediu net lunar pe economie;

b) preluarea integrala a cheltuielilor aferente lucrarilor de interventie in situatia prevazuta la art. 9 alin. (3), in conditiile legii;

c) cofinantarea cheltuielilor aferente lucrarilor de interventie la cladirile amplasate in zone construite protejate sau in centrele istorice ale localitatilor, precum si in statiunile/localitatile/zonile turistice, balneare, climatice si/sau balneoclimatice, definite in conditiile legii.

(2) Conditii de selectie si de preluare a cheltuielilor pentru aplicarea prevederilor alin. (1), precum si masurile necesare in vederea recuperarii de la detinatorii notificati a cheltuielilor efectuate de la bugetul local se stabilesc si se aproba prin hotarare a consiliului local/Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

### **Art. 14**

Pentru cladirile amplasate in zone protejate si in zone de protectie a monumentelor istorice inscrise in Lista patrimoniului mondial, definite potrivit legii, autoritatile administratiei publice centrale cu atributii in domeniul dezvoltarii regionale si turismului, prin programe specifice aprobate in conditiile legii, pot asigura de la bugetul de stat prin bugetul propriu, in limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinatie, preluarea partiala sau integrala a cheltuielilor aferente lucrarilor de interventie care se executa la anvelopa acestor cladiri.

### **Art. 15**

La termenele prevazute de legislatia in vigoare privind finantele publice locale, autoritatile administratiei publice locale stabilesc, in cadrul programelor multianuale, necesarul de alocatii de la bugetul local pentru finantarea cheltuielilor prevazute la art. 13.

### **Art. 16**

(1) Prin exceptie de la prevederile art. 12, asociatiile de proprietari — persoane juridice fara scop patrimonial — si proprietarii locuintelor unifamiliale — persoane fizice au dreptul de a beneficia de credite bancare acordate de institutii de credit, denumite in continuare finantatori, cu garantie guvernamentala si cu dobanda subventionata, pentru executarea lucrarilor de interventie prevazute la art. 6 la anvelopa cladirilor de locuit detinute de acestea/acestia, in conditiile prezentei legi.

(2) Decizia de reabilitare structural-arhitecturala a anvelopei cladirilor de locuit cu credite bancare cu garantie guvernamentala si cu dobanda subventionata se ia de catre asociatiile de proprietari/propietarii de locuinte prevazute/ prevazuti la alin. (1), denumite/denumiti in cele ce urmeaza beneficiari de credite.

(3) In cazul asociatiei de proprietari aflate in situatia prevazuta la alin. (1), hotararea pentru executarea lucrarilor de interventie se ia cu votul a minimum 90% din membrii asociatiei de proprietari, iar hotararea de contractare a unui imprumut bancar in conditiile prezentei legi se ia cu votul a minimum 90% din membrii asociatiei de proprietari care nu pot asigura din surse proprii cota-parte care le revine din lucrarile de interventie.

Hotararea adunarii generale a asociatiei de proprietari privind executarea lucrarilor de interventie si contractarea imprumutului bancar se aduce la cunostinta tuturor proprietarilor din condominiu, inclusiv a celor care nu sunt membri ai asociatiei de proprietari, prin afisare la avizierul asociatiei, in termen de 5 zile de la data cand a fost adoptata.

#### **Art. 17**

(1) Lucrarile de interventie prevazute la art. 6 sunt eligibile pentru contractare de credite bancare cu garantie guvernamentala si dobanda subventionata daca se executa la anvelopa cladirilor de locuit detinute de beneficiarii de credite prevazuti la art. 16 alin. (1).

(2) Beneficiarul de credite este eligibil daca:

a) asociatia de proprietari nu inregistreaza mai mult de doua rate scadente si neachitate la plata facturilor de utilitati in ultimele 3 luni calendaristice anterioare evaluarii eligibilitatii de catre finantator;

b) proprietarul de locuinta unifamiliala, persoana fizica, nu inregistreaza mai mult de doua rate scadente si neachitate la plata facturilor de utilitati — iluminat, gaze naturale si apa-canal — in ultimele 3 luni calendaristice anterioare evaluarii eligibilitatii de catre finantator.

(3) Conditia de eligibilitate prevazuta la alin. (2) reprezinta conditie initiala care trebuie indeplinita in mod obligatoriu de beneficiarul de credite in vederea solicitarii unui credit in conditiile prezentei legi.

(4) In vederea obtinerii creditului cu garantie guvernamentala si dobanda subventionata, beneficiarul de credite trebuie sa indeplineasca cumulativ conditia initiala prevazuta la alin. (2) si conditiile din normele de creditare ale finantatorului, precum si cele prevazute de normele de aplicare a prezentei legi.

(5) Conditiiile de eligibilitate a finantatorului si, respectiv, conditiile de eligibilitate a constructorului se stabilesc prin normele de aplicare a prezentei legi.

#### **Art. 18**

Nota tehnica de constatare, proiectul tehnic si detaliile de executie, precum si, daca este cazul, documentatia de avizare a lucrarilor de interventie si documentatia pentru autorizarea lucrarilor de interventie se realizeaza, in conditiile legii, prin grija beneficiarilor de credite si se finanteaza din sursele proprii ale acestora.

#### **Art. 19**

Executarea lucrarilor de interventie la anvelopa cladirilor de locuit detinute de beneficiarii de credite se finanteaza astfel:

a) din sursele proprii ale acestora, reprezentand minimum 10% din valoarea de executie a lucrarilor de interventie;

b) din credite bancare in lei, cu garantie guvernamentala si cu dobanda subventionata, contractate de beneficiarii de credite si garantate in cota de 100% de FNGCMM in numele si in contul statului, reprezentand maximum 90% din valoarea de executie a lucrarilor de interventie.

#### **Art. 20**

Perioada de rambursare a creditelor bancare cu garantie guvernamentala si cu dobanda subventionata este de maximum 5 ani.

#### **Art. 21**

(1) Dobanda aferenta creditelor bancare cu garantie guvernamentala acordate beneficiarilor de credite se suporta de la bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului, in limita sumelor aprobate anual cu aceasta destinatie.

(2) Structura dobanzii, precum si plafonul maxim al creditului cu garantie guvernamentala, pe beneficiar, se stabilesc prin normele metodologice de



aplicare a prezentei legi elaborate in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei legi.

(3) Orice alte costuri aferente creditului, precum si penalitatile percepute de finantator ca urmare a neplatii ratelor la termenele scadente conform graficului de rambursare a creditului aprobat se suporta de catre beneficiarul de credite.

#### **Art. 22**

(1) Prin derogare de la prevederile Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 64/2007 privind datoria publica, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 109/2008, cu modificarile si completarile ulterioare, Ministerul Finantelor Publice este autorizat sa mandateze FNGCIMM in vederea emiterii de garantii in numele si in contul statului in favoarea finantatorilor care acorda credite beneficiarilor de credite.

(2) Intre Ministerul Finantelor Publice si FNGCIMM se incheie o conventie prin care se stabilesc drepturile si obligatiile partilor in derularea finantarii prin credite bancare cu garantie guvernamentala si cu dobanda subventionata.

(3) Beneficiarul de credite va garanta prin angajament asumat de catre proprietarii locuintelor unifamiliale sau ai celor din blocurile de locuinte, in calitate de fideiusori, pentru recuperarea sumelor neplatite de beneficiarul de credite, rezultate din executarea garantiilor acordate de FNGCIMM in numele si in contul statului. Nu incheie conventii de fideiusiune, respectiv nu au calitatea de fideiusori membrii asociatiei de proprietari care achita din surse proprii cota-parte ce le revine din lucrarile de interventie.

(4) Conventiile de fideiusiune constituie titluri executorii si au valoare de inscrisuri autentice.

(5) In baza conventiilor de fideiusiune, asupra cladirilor de locuit detinute de beneficiarii de credite se noteaza in partea a III-a a cartii funciare a imobilelor existenta contractului de imprumut si a conventiei de fideiusiune.

(6) La transmiterea dreptului de proprietate, dobanditorul se subroga in drepturile si obligatiile proprietarului, indiferent daca proprietarul are sau nu calitatea de fideiusor.

(7) In cazul in care se ramburseaza integral creditul garantat, notarea prevazuta la alin. (5) se radiaza in conditiile legii.

(8) In cazul in care beneficiarul de credite este o asociatie de proprietari, in temeiul conventiilor de fideiusiune, proprietarii din blocul de locuinte care nu au achitat sumele care le revin catre asociatia de proprietari sunt obligati sa plateasca personal sumele rezultate din executarea garantiilor acordate de FNGCIMM in numele si in contul statului, in limita cotei-parti ce le revine din valoarea creditului, proportional cu cota-parte indiviza detinuta de fiecare dintre acesti proprietari din proprietatea comuna.

#### **Art. 23**

Intre Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului si finantatorii care acorda credite bancare beneficiarilor de credite in conditiile prezentei legi se incheie conventii, cu avizul Ministerului Finantelor Publice, prin care se stabilesc drepturile si obligatiile partilor in finantarea dobanzii subventionate aferente sumelor utilizate din creditele acordate, in limita plafonului anual aprobat cu aceasta destinatie in bugetul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.

#### **Art. 24**

(1) Sumele rezultate din executarea garantiilor acordate de FNGCIMM in numele si in contul statului se platesc finantatorului de catre Ministerul Finantelor Publice din bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Finantelor Publice — Actiuni generale, pe baza documentelor justificative prezentate de FNGCIMM.

(2) Sumele prevazute la alin. (1) ce urmeaza a fi recuperate sunt scadente incepand cu ziua urmatoare datei efectuarii platii de catre Ministerul Finantelor Publice.

(3) Inscrisurile intocmite de directia de specialitate din cadrul Ministerului Finantelor Publice, prin care se individualizeaza sumele de recuperat exprimate in moneda nationala, constituie titluri de creanta si cuprind elementele actului administrativ fiscal prevazute de Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Creantele individualizate in aceste titluri sunt asimilate creantelor fiscale.

(4) In termen de 15 zile de la data efectuarii platilor prevazute la alin. (1), titlurile de creanta impreuna cu dovada comunicarii acestora se transmit organelor fiscale competente subordonate Agentiei Nationale de Administrare Fiscala, in vederea colectarii, potrivit Ordonantei Guvernului nr. 92/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. In cadrul aceluiasi termen titlul de creanta se comunica debitorului.

(5) Titlul de creanta devine titlu executoriu la implinirea termenului de 60 de zile de la data comunicarii acestuia catre debitor.

(6) Sumele incasate potrivit alin. (4) constituie venituri ale bugetului de stat si se vireaza intr-un cont de venituri bugetare distinct.

(7) Dispozitiile art. 154 alin. (3) din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, nu sunt aplicabile in cazul executarii silita pentru stingerea creantelor datorate bugetului de stat rezultate din executarea garantiilor emise in numele si in contul statului, in conditiile prezentei legi.

#### **Art. 25**

(1) Plafonul anual al garantiilor care pot fi emise potrivit art. 22 alin. (1) se stabileste de Ministerul Finantelor Publice si se aproba prin hotarare a Guvernului.

(2) Conditiiile generale de acordare a creditelor, a garantiilor guvernamentale, criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii de credite, altele decat cele prevazute la art. 17 alin. (2), criteriile de eligibilitate pentru banci si operatori economici cu activitate in constructii, precum si regulile de gestionare a subventiilor si garantiilor se stabilesc prin normele de aplicare a prezentei legi, elaborate de Ministerul Finantelor Publice si Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului si aprobate prin hotarare a Guvernului, in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei legi.

#### **Art. 26**

Atribuirea contractelor de servicii privind executarea lucrarilor de interventie la anvelopa cladirilor de locuit prin credite bancare cu garantie guvernamentala si dobanda subventionata se efectueaza in conditiile legii.

### **Capitolul V - Obligatii si raspunderi**

#### **Art. 27**

Consiliul local/Consiliul General al Municipiului Bucuresti aproba, la propunerea primarului/primarului general al municipiului Bucuresti, documentele prevazute la art. 5 alin. (3), precum si masurile prevazute la art. 9 alin. (3).

#### **Art. 28**

(1) Primarul/Primarul general al municipiului Bucuresti are urmatoarele obligatii:

a) de a realiza identificarea si inventarierea cladirilor prevazute la art. 1 alin. (1) si a detinatorilor acestora;

b) de a realiza, prin intermediul institutiei arhitectului-sef, stabilirea zonelor de actiune prioritara si elaborarea regulamentelor de interventie aferente acestora;

c) de a notifica detinatorii cladirilor inventariate, potrivit prevederilor art. 8 alin.

(1) lit. c) si alin. (2);

d) de a monitoriza si de a controla modul de realizare a lucrarilor de interventie de catre detinatorii notificati, pe toata durata executarii masurilor notificate;

e) de a autoriza executarea lucrarilor de interventie, in conditiile legii;

f) de a participa la receptia la terminarea lucrarilor;

g) in situatia prevazuta la art. 13 alin. (1) lit. b), de a contracta, potrivit prevederilor legale in vigoare, proiectarea si executarea lucrarilor de interventie, de a efectua receptia la terminarea lucrarilor, de a transmite detinatorilor documentele care completeaza cartea tehnica a constructiei si de a asigura recuperarea cheltuielilor de la detinatorii notificati, pana la data receptiei finale a lucrarilor de interventie;

h) in situatiile prevazute la art. 13 alin. (1), de a asigura controlul utilizarii eficiente a fondurilor alocate si de a raspunde in conditiile legii pentru necesitatea si oportunitatea sumelor, precum si pentru realitatea, exactitatea si legalitatea sumelor cheltuite in scopul pentru care au fost alocate.

(2) Pentru ducerea la indeplinire a obligatiilor prevazute la alin. (1) lit. b), primarul/primarul general al municipiului Bucuresti, prin institutia arhitectului-sef, colaboreaza, in conditiile legii, cu Ordinul Arhitectilor din Romania, cu arhitecti si urbanisti cu drept de semnatura, precum si cu experti tehnici in constructii.

### **Art. 29**

Detinatorii de constructii notificati:

a) isi dau acordul ori, dupa caz, hotarasc, in conditiile legii, realizarea masurilor notificate;

b) asigura sursa de finantare necesara pentru realizarea masurilor notificate;

c) contracteaza proiectarea si executarea lucrarilor de interventie, in conditiile legii;

d) organizeaza receptia la terminarea lucrarilor, precum si receptia finala la sfarsitul perioadei de garantie de 5 ani si completeaza cartea tehnica a constructiei cu documentele aferente lucrarilor de interventie executate.

## **Capitolul VI - Sanctiuni**

### **Art. 30**

Neindeplinirea sau indeplinirea necorespunzatoare a obligatiilor care revin detinatorilor notificati cu privire la realizarea lucrarilor de interventie pentru reabilitarea structuralarhitecturala a anvelopei cladirilor inventariate se constata de catre organul cu atributii de control al autoritatii administratiei publice locale, in limita competentelor care ii revin, la expirarea termenului comunicat detinatorului prin notificarea prevazuta la art. 8 alin. (1) lit. c) si, dupa caz, a termenului prevazut la art. 9 alin. (2) si se consemneaza in procesul-verbal de constatare.

### **Art. 31**

(1) Urmatoarele fapte constituie contravenitii si se sanctioneaza dupa cum urmeaza:

a) nerespectarea obligatiilor prevazute la art. 28 alin. (1) lit. a), cu amenda de la 10.000 lei la 15.000 lei;

b) nerespectarea obligatiilor prevazute la art. 28 alin. (1) lit. b), cu amenda de la 8.000 lei la 10.000 lei;

c) nerespectarea obligatiilor prevazute la art. 29 lit. c), cu amenda de la 5.000 lei la 8.000 lei;

d) nerespectarea obligatiilor prevazute la art. 29 lit. d), cu amenda de la 2.000 lei la 5.000 lei.

(2) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor prevăzute la alin. (1) se fac după cum urmează:

- a) de către prefect, pentru cele prevăzute la alin. (1) lit. c) și d);
- b) de către persoanele cu atribuții de control anume împuternicite de primăriile municipiilor, orașelor și municipiului București, precum și, după caz, de consiliile județene sau ale comunelor, pentru cele prevăzute la alin. (1) lit. a) și b).

#### **Art. 32**

Contravențiilor prevăzute la art. 31 alin. (1) le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

### **Capitolul VII - Dispoziții tranzitorii și finale**

#### **Art. 33**

În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, primării municipiilor și orașelor, primarul general al municipiului București, precum și, după caz, primării comunelor finalizează identificarea și inventarierea clădirilor prevăzute la art. 1 alin. (1) și a detinatorilor acestora, stabilirea zonelor de acțiune prioritare, precum și elaborarea regulamentelor de intervenție.

#### **Art. 34**

(1) În situația prevăzută la art. 11 alin. (2), prin derogare de la prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se aplică următoarele prevederi:

- a) certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție se eliberează, în regim de urgență, în cel mult 15 zile de la data înregistrării solicitării, cu scutire de taxă;
- b) autorizația de construire se emite fără prezentarea extrasului de plan cadastral și a extrasului de carte funciara de informare.

(2) Acordul primarului prevăzut la art. 9 alin. (2) se emite cu titlu gratuit, în cel mult 10 zile de la data înregistrării solicitării depuse la primărie de către detinatorul notificat.

(3) Avizul tehnic prealabil prevăzut la art. 11 alin. (8) se emite cu titlu gratuit, în cel mult 15 zile de la înregistrarea documentației tehnice depuse la primărie de către detinatorul notificat.

#### **Art. 35**

(1) Pentru lucrările de intervenție prevăzute în prezenta lege, prin derogare de la prevederile legale în vigoare, detinatorii notificați beneficiază de următoarele facilități: scutirea de la virarea cotei de 0,7% și a cotei de 0,1%, după caz, către Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului, din cheltuielile cu lucrările de intervenție.

(2) Autoritățile administrației publice locale pot hotărî, în condițiile legii, scutirea de la plata impozitului pe clădiri, datorat pentru o perioadă de 5 ani consecutivi, cu începere din anul fiscal în care a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor.

#### **Art. 36**

(1) Cuantumul cheltuielilor efectuate de către autoritatea administrației publice locale, în numele și pe cheltuiala detinatorului notificat, aflat în situația prevăzută la art. 9 alin. (3), pentru executarea lucrărilor de intervenție, se consemnează într-un înscris, ce constituie titlu de creanță, în care se stabilesc inclusiv

termenele de plata a sumei datorate de catre detinatorii notificati. In cazul cladirilor inscrise in cartea funciara, titlul de creanta va mentiona numarul cadastral al cladirii.

(2) Detinatorul nemulțumit de cuantumul sumei datorate in inscrisul ce constituie titlu de creanta poate formula contestatie in conditiile art. 209 alin. (4) din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

(3) Decizia prin care se solutioneaza contestatia se comunica contestatarului si poate fi atacata la instanta judecatoreasca competenta in conditiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

(4) Inscrisul care constituie titlu de creanta devine titlu executoriu la expirarea termenului de plata prevazut in acesta.

(5) Somatia insotita de titlul executoriu se comunica detinatorului notificat aflat in situatia prevazuta la art. 9 alin. (3), potrivit legii.

(6) Sumele recuperate potrivit prezentului articol se vireaza in conturile comunicate de catre autoritatile administratiei publice locale si constituie venituri la bugetele locale.

### **Art. 37**

Prezenta lege se completeaza cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare.

### **Art. 38**

Anexele nr. 1 si 2 fac parte integranta din prezenta lege.

### **Art. 39**

Prezenta lege intra in vigoare la 30 de zile de la data publicarii in [Monitorul Oficial](#) al Romaniei, Partea I.