

Tax & Legal Weekly Alert

15 – 19 ianuarie 2018

În acest număr:

Legislația privind parteneriatul public-privat, modificări substanțiale

Arhitectura parteneriatului public-privat se modifică substanțial conform prevederilor introduse prin Ordonanța de urgență nr. 104/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 233/2016 privind parteneriatul public-privat. Principalele noutăți vizează:

- Noi definiții ale unor concepte;
- Posibilitatea ca partenerul public să contribuie la finanțarea investițiilor cu resurse din fonduri publice, altele decât fonduri externe nerambursabile postaderare sau contribuția națională aferentă acestora.

Au fost aprobate condițiile generale și specifice, împreună cu modelul-cadru de acord contractual, în materia achizițiilor publice

Prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2018 pentru aprobarea condițiilor generale și specifice pentru anumite categorii de contracte de achiziție aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice, publicată în M. Of. nr. 26 din 11 ianuarie 2018, au fost aprobate condițiile generale și specifice, împreună cu modelul-cadru de acord contractual, pentru contractele de achiziție publică sau sectorială care au ca obiect fie exclusiv execuția de lucrări, fie atât proiectarea cât și execuția de lucrări și care:

- sunt aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice, inclusiv fonduri nerambursabile sau rambursabile, iar
- valoarea totală estimată este egală sau mai mare decât pragul valoric prevăzut de art. 7 alin. 1 lit. a din Legea nr. 98/2016, respectiv 24.977.096 lei.

Proiect de lege privind autorizarea executării lucrărilor de construire și desființare a construcțiilor

Noul proiect de lege privind autorizarea executării lucrărilor de construire și desființare a construcțiilor își propune să înlocuiască Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, restructurând legea și aducând și o serie de modificări de substanță.

A fost publicat câștigul salarial mediu brut pe țară în vigoare pentru anul 2018

Valoarea câștigului salarial mediu brut utilizat la fundamentarea bugetului asigurărilor sociale de stat pe anul 2018 este de 4.162 lei.



Legislația privind parteneriatul public-privat, modificări substanțiale

Arhitectura parteneriatului public-privat se modifică substanțial conform prevederilor introduse prin Ordonanța de urgență nr. 104/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 233/2016 privind parteneriatul public-privat, publicată pe 28 decembrie 2017, în Monitorul Oficial nr. 1037.

În expunerea de motive a ordonanței, se arată că aceasta a fost emisă, printre altele, pentru „introducerea de concepte noi specifice contractelor în regim de parteneriat public-privat care reflectă buna practică internațională, precum și simplificarea demersurilor necesar a fi realizate de către autoritățile publice ce intenționează să implementeze proiecte în regim de parteneriat public-privat”.

Principalele elemente de noutate:

- au fost introduse definiții noi ale următoarelor concepte: proiect public, închidere financiară, contract de parteneriat public-privat, lucrări de intervenție;
- a fost modificată în mod substanțial arhitectura parteneriatului public-privat. Astfel, dacă inițial, prin Legea nr. 233/2016, partenerul public putea contribui la finanțarea realizării investițiilor numai cu resurse financiare publice provenite din fonduri externe nerambursabile postaderare și din contribuția națională aferentă acestora, acum, prin modificările aduse de ordonanță, se permite partenerului public să contribuie la finanțarea realizării investițiilor inclusiv cu resurse provenite din fonduri publice, altele decât cele provenite din fonduri externe nerambursabile postaderare sau din contribuția națională aferentă acestora;
- au fost detaliate efectele juridice ale încetării anticipate ale contractului de parteneriat public-privat din culpa partenerului privat;
- a fost înlocuit conceptul de finanțabilitate cu cel de bancabilitate și totodată detaliată modalitate de efectuare a analizei bancabilității.

Urmare a promovării acestor modificări legislative, Guvernul României își propune elaborarea și adoptarea Normelor de aplicare corespunzătoare cadrului legislativ aferent domeniului parteneriatului public-privat.

Au fost aprobate condițiile generale și specifice, împreună cu modelul-cadru de acord contractual, în materia achizițiilor publice

Prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2018 pentru aprobarea condițiilor generale și specifice pentru anumite categorii de contracte de achiziție aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice, publicată în M. Of. nr. 26 din 11 ianuarie 2018, au fost aprobate condițiile generale și specifice, împreună cu modelul-cadru de acord contractual pentru contractele de achiziție publică sau sectorială de lucrări.

Se arată în cuprinsul hotărârii că aceste condiții generale și specifice, împreună cu modelul-cadru de acord contractual sunt aferente contractelor de achiziție publică sau sectorială de lucrări care au ca obiect fie exclusiv execuția de lucrări, fie atât proiectarea, cât și execuția de lucrări. Totodată, contractele menționate sunt aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice (inclusiv fonduri nerambursabile sau rambursabile).

În vederea aplicării dispozițiilor hotărârii, valoarea estimată a contractelor trebuie să fie egală sau să depășească pragul valoric pentru care este obligatorie, în vederea desfășurării procedurii de atribuire, publicarea unui anunț de participare în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. În legătură cu acele contracte a căror valoare estimată este mai mică decât acest prag, este lăsată la latitudinea autorităților sau entităților contractante posibilitatea de a utiliza condițiile generale și specifice, împreună cu modelul-cadru de acord contractual.

Actul normativ conține o serie de prevederi relevante referitoare la alocarea riscurilor între părțile contractante, stabilește condițiile privitoare la modificarea sau suplimentarea contractelor și include o clauză compromisorie: *„exceptând cazurile în care disputele se soluționează pe cale amiabilă, potrivit subclauzei 70.2 [Soluționare amiabilă], orice dispută rezultată din prezentul Contract sau în legătură cu acesta se soluționează prin arbitraj, potrivit regulilor de procedură arbitrală ale Curții de Arbitraj Comercial Internațional de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României. Legea aplicabilă va fi cea stabilită la clauza 71 [Legea]”*.

Totodată, hotărârea include și o serie de dispoziții tranzitorii, menite să elimine eventualele neclarități în privința aplicării sale.

Pentru mai multe detalii vă rugăm nu ezitați să ne contactați.



Georgiana Singurel
Partner
+40 (21) 2075 286
gsingurel@reff-asociates.ro



Adrian Coman
Managing Associate
+40 (21) 2075 339
acoman@reff-asociates.ro



Alexandru Lascu
Managing Associate
+40 (21) 2075 246
alascu@reff-asociates.ro

Proiect de lege privind autorizarea executării lucrărilor de construire și desființare a construcțiilor

Luni, 15 ianuarie 2018, Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene a lansat în dezbateri publice un proiect de lege privind autorizarea executării lucrărilor de construire și desființare a construcțiilor (denumit în continuare „**Proiectul**”).

Astfel cum se menționează în Nota de Fundamentare, Proiectul reconfigurează conținutul actual al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (denumită în continuare „**Legea 50/1991**”) și aduce o serie de modificări importante față de legislația în vigoare, astfel cum acestea sunt detaliate în cele ce urmează.

Certificatul de urbanism

În privința certificatului de urbanism, Proiectul preia conținutul acestuia din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (denumită în continuare „**Legea 350/2001**”).

Notăm faptul că, spre deosebire de Legea 350/2001, Proiectul nu menționează necesitatea obținerii unui **aviz de oportunitate** în situația actualizării/modificării documentațiilor de urbanism și a regulamentelor aferente. Rămâne de văzut în ce măsură conceptul avizului de oportunitate va rămâne reglementat în Legea 350/2001 sau dacă intenția legiuitorului a fost, de fapt, eliminarea acestuia.

Totodată, Proiectul prevede ca obligatorie obținerea certificatului de urbanism în caz de **alipire sau dezmembrare** a terenurilor, **indiferent de numărul imobilelor** care fac obiectul acestor operațiuni.

Avize și acorduri necesare emiterii autorizației de construire

Proiectul reglementează posibilitatea obținerii avizelor și acordurilor stabilite prin certificatul de urbanism (cu excepția celor privind protecția mediului) prin intermediul unui **ghiseu unic**, în situația unităților administrativ-teritoriale unde este organizată **comisia de acord unic**.

Totodată, se prevede obligația instituțiilor și operatorilor economici abilitați să emită avizele/acordurile impuse prin certificatele de urbanism de a solicita **completări** la documentația transmisă în termen de 10 zile de la primirea documentației. În cazul avizelor necondiționate de analiza documentației într-o comisie, **nu este permisă nicio solicitare de completare transmisă ulterior acestui termen**.

Proiectul **interzice** solicitarea prin intermediul certificatului de urbanism de avize sau acorduri care nu au temei legal în raport cu obiectul lucrărilor necesare realizării construcțiilor avute în vedere.

Procedura **aprobării tacite** a avizelor și acordurilor a fost **exclusă** prin Proiectul propus.

Proiectul prevede **derogări** de la termenul general de **15 zile** de emiteră a avizelor și acordurilor, astfel: în domeniul protejării mediului unde termenul este reglementat de legislația specială și în domeniul protejării patrimoniului cultural unde se reglementează un termen special de 45 de zile de la data depunerii documentației complete.

Autorizația de construire/desființare

În privința procedurii de obținere a autorizației de construire/desființare, Proiectul reglementează expres **procedura completării documentației** depuse pentru obținerea autorizației. Astfel, emitentul autorizației este obligat ca în termen de 15 zile lucrătoare (actualul termen este de 5 zile) de la data înregistrării documentației să notifice în scris solicitantului faptul că documentația este incompletă sau necesită clarificări tehnice sau modificări, sub sancțiunea interzicerii exprese a solicitărilor ulterioare acestui termen.

În cazul notificării solicitantului privind necesitatea completărilor, termenul de 30 de zile lucrătoare pentru emiterea autorizației se decalază cu numărul de zile necesar, cu condiția depunerii modificărilor/completărilor într-un termen de maxim 3 luni de la primirea notificării.

Proiectul clarifică situația existenței unui **litigiu** aflat pe rolul instanțelor judecătorești având ca obiect imobilul – teren și/sau construcții, caz în care documentația se **restituie** solicitantului care o va depune spre autorizare numai după soluționarea definitivă în instanță a litigiului. Astfel, se poate concluziona ca **existența unui litigiu având ca obiect imobilul împiedică obținerea unei autorizații de construire sau desființare**. Rămâne de văzut dacă legiuitorul va aduce clarificări sau va circumstanția tipologia litigiilor care conduc la imposibilitatea obținerii autorizației de construire.

În cazul **neînceperii lucrărilor** în termenul de valabilitate al autorizației de construire, ceea ce impune necesitatea obținerii unei noi autorizații de construire, Proiectul menționează în mod expres, suplimentar față de reglementarea actuală, că nu va fi necesară nici obținerea unor noi avize/acorduri pentru obținerea acestei noi autorizații de construire.

Totodată, în ipoteza în care se prelungește valabilitatea autorizației de construire, se clarifică faptul că taxa de prelungire de 30% din valoarea inițială a taxei de autorizare nu se ia în calcul la regularizarea taxei la finalizarea lucrărilor de construire/desființare.

Proiectul prevede că documentațiile care au stat la baza emiterii autorizațiilor de construire/desființare nu au caracter public.

Atribuțiile administrației publice în emiterea autorizațiilor

În cazul în care competența de emitere a autorizațiilor de construire/desființare revine primarului general al Municipiului București, Proiectul prevede că primarii sectoarelor municipiului București vor fi doar **notificați**, fără a li se mai solicita **avizul**, spre deosebire de actuala reglementare.

Competența de emitere a autorizațiilor de construire/desființare pentru bransamente și racorduri aferente rețelelor edilitate și pentru orice lucrări de intervenție locală la străzile care sunt în administrarea Consiliului General al Municipiului București trece din competența primarului Municipiului București, în competența primarilor de sector.

Schimbarea investitorului

O noutate binevenită este asupra unui aspect intens discutat în doctrină, și anume situația schimbării investitorului înaintea emiterii autorizației de construire. În această situație proiectul de lege prevede, în premieră, că avizele și acordurile deja obținute înainte de schimbarea investitorului își păstrează valabilitatea și se **transmit de drept** noului investitor.

Emiterea autorizațiilor de construire/desființare fără necesitatea obținerii întregii documentații

Proiectul include noi tipuri de construcții pentru care se pot obține autorizații fără elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau documentații de urbanism, precum situația construcțiilor cu caracter provizoriu.

În plus, se prevede că în lipsa Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general se pot emite autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea în prealabil a unei documentații de urbanism pentru o serie de lucrări de modificare, reparare, restaurare, extindere, reabilitare etc.

Lucrări executate fără autorizație de construire/desființare

Prevederile referitoare la executarea unor lucrări fără autorizație de construire/desființare care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor au suferit unele modificări în noul proiect de lege.

Astfel, au fost adăugate unele tipuri noi de lucrări pentru care **nu este necesară autorizație de construire**, precum lucrările de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu. Totodată, au fost modificate sau excluse unele tipuri de lucrări din această categorie, cu titlu exemplificativ fiind modificarea sintagmei „*lucrări de compartimentare provizorie nestructurală*” în „*modificări de compartimentare nestructurală, demontabilă, realizată din materiale ușoare*”.

Referitor la **monumentele istorice**, o serie de lucrări de reparații și întreținere, modificări de compartimentări nestructurale sau schimbări de destinații pot fi efectuate asupra acestora fără autorizație de construire/desființare, dacă nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor amplasate în zone de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, ori dacă acestea nu reprezintă construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentații de urbanism aprobate.

Conținut simplificat pentru documentațiile de autorizare

Proiectul reintroduce documentația de autorizare a lucrărilor cu conținut simplificat pentru următoarele tipuri de lucrări:

- lucrări de modificare a compartimentărilor interioare;
- lucrări de închidere a balcoanelor/logiilor existente;
- pentru instalarea rețelelor de comunicații electronice.

Răspunderi și sancțiuni

Proiectul sancționează noi fapte cu amendă contravențională cuprinsă între 1.000 RON și 50.000 RON atât pentru fapta investitorului cât și cea a autorităților și entităților publice, după cum urmează:

În ceea ce privește investitorul:

- neafișarea panoului investiției;
- nedepunerea la Inspectoratul de Stat în Construcții a proiectului P.A.C./P.A.D./P.O.E.;
- neachitarea cotei de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate;

În ceea ce privește autoritățile publice:

- refuzul nejustificat de emitere a autorizației de construire/desființare sau restituirea fără temei legal a unei documentații pentru autorizarea executării lucrărilor de construire/desființare;
- emiterea avizelor/acordurilor stabilite prin certificatul de urbanism cu nerespectarea termenului de 15 zile prevăzut de lege;
- emiterea autorizațiilor de construire/desființare în regim de urgență/în primă urgență pentru alte cazuri decât cele prevăzute de lege;
- emiterea actelor administrative fără solicitarea și obținerea avizului structurii de specialitate a consiliului județean;

În ceea ce privește alte entități publice:

- netransmiterea de către proprietarii/administratorii de rețele tehnico-edilitare a planurilor cu traseele rețelelor existente pe teritoriul județului și al localităților, respectiv al municipiului București către autoritățile administrației publice în termen de 180 de zile.

De asemenea, Proiectul prevede că în cazul în care construcțiile cu destinație turistică și construcțiile realizate în limita a 200 de metri de la linia de coastă, din stațiunile turistice și din localitățile aflate pe litoralul Mării Negre, situate pe terenuri proprietate publică ori privată, au fost executate sau desființate fără autorizație sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, odată cu aplicarea sancțiunii amenzii **se va dispune și desființarea construcțiilor**.

Este important de menționat că desființarea va fi realizată de cel sancționat în termen de maxim 30 de zile, în caz contrar acestea vor fi desființate de către autoritatea administrației publice fără a fi necesară emiterea unei autorizații de desființare, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului.

Finalizarea executării lucrărilor de construcții

Se clarifică faptul că admiterea **recepției** la terminarea lucrărilor va fi condiționată de îndeplinirea obligației de a regulariza **cota de 0,1%** din valoarea lucrărilor autorizate.

Dispoziții finale și tranzitorii

Proiectul prevede înființarea unui registru național al construcțiilor. Acesta va reprezenta o bază de date ce se va actualiza lunar și va cuprinde toate lucrările publice și construcțiile autorizate care se realizează din fonduri publice sau private, cu excepția construcțiilor speciale autorizate de instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională.

Spre deosebire de Legea 50/1991, Proiectul nu mai menționează documentele în baza cărora dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară.

Pentru ușurarea și eficientizarea procesului de obținere a avizelor, certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare, Proiectul prevede o serie de măsuri și obligații în sarcina autorităților publice astfel încât, în viitor, investitorii să poată transmite documentațiile pentru emiterea certificatelor de urbanism, avizelor/acordurilor și autorizațiilor de construire/desființare în format electronic, online.

În ceea ce privește aplicarea în timp a Proiectului, acesta stabilește că certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a Proiectului și avizele/acordurile obținute în baza acestora își păstrează valabilitatea, iar autorizațiile de construire vor fi emise de autoritățile emitente ale certificatelor. În plus, în cazul în care competențele de emitere a autorizației de construire/desființare se modifică în baza Proiectului, autoritatea publică competentă conform Proiectului va putea emite autorizația de construire în baza certificatului de urbanism deja eliberat.

Definiții

Proiectul aduce noi modificări și în secțiunea definițiilor, astfel că pentru prima dată este definită mansarda ca fiind spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, delimitat perimetral de pereți cu înălțimea maximă liberă cuprinsă între 1,00 și 1,50 metri, având o suprafață utilă de maximum 60% din suprafața utilă a ultimului etaj.

Pentru mai multe detalii vă rugăm nu ezitați să ne contactați.



Irina Dimitriu
Associate Partner
+40 (21) 2075 297
idimitriu@reff-associates.ro



Simona Iacob
Managing Associate
+40 (21) 2221 610
siacob@reff-associates.ro



Larisa Popoviciu
Managing Associate
+40 (21) 2221 621
lpopoviciu@reff-associates.ro

A fost publicat câștigul salarial mediu brut pe țară în vigoare pentru anul 2018

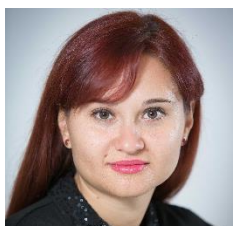
Câștigul salarial mediu brut pe țară pentru anul 2018 va fi de 4.162 lei, conform legii nr. 3/2018 a bugetului asigurărilor sociale de stat pe anul 2018, publicată în Monitorul Oficial nr. 5 din 03 ianuarie 2018.

Indicatorul este utilizat, de exemplu, pentru încadrarea cetățenilor non-UE ca lucrători înalt calificați. Una dintre condițiile pe care aceștia trebuie să le îndeplinească este de a avea un salariu minim de cel puțin patru ori câștigul salarial mediu brut pe țară.

Pentru mai multe detalii vă rugăm nu ezitați să ne contactați.



Raluca Bontaș
Partner
+40 (21) 2075 350
rbontas@deloittece.com



Elena Gavrilesco
Manager
+40 (21) 2221 661
egavrilesco@deloittece.com

Deloitte.

Numele Deloitte se referă la organizația Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), o companie cu răspundere limitată din Marea Britanie, rețeaua globală de firme membre și persoanele juridice afiliate acestora. DTTL și firmele sale membre sunt entități juridice separate și independente. DTTL (numit în continuare și "Deloitte Global") nu furnizează servicii către clienți. Pentru a afla mai multe despre rețeaua globală a firmelor membre, vă rugăm să accesați www.deloitte.com/ro/despre.

Deloitte furnizează clienților din sectorul public și privat din industrii variate servicii de audit, consultanță, servicii juridice, consultanță financiară și de managementul riscului, servicii de taxe și alte servicii adiacente. Patru din cinci companii prezente în Fortune Global 500® sunt clienți Deloitte, prin intermediul rețelei sale globale de firme membre care activează în peste 150 de țări și teritorii, oferind resurse internaționale, perspective locale și servicii de cea mai înaltă calitate pentru a rezolva probleme de business complexe. Pentru a afla mai multe despre modalitatea în care cei 244.000 de profesioniști Deloitte creează un impact vizibil în societate, vă invităm să ne urmăriți pe [Facebook](#) sau [LinkedIn](#).

Reff și Asociații SCA este societate de avocați membră a Baroului București, independentă în conformitate cu reglementările aplicabile profesiei de avocat, și reprezintă rețeaua de societăți de avocați Deloitte Legal în România. Deloitte Legal înseamnă practicile juridice ale membrilor Deloitte Touche Tohmatsu Limited și afiliații acestora care oferă servicii de asistență juridică. Pentru o descriere a serviciilor de asistență juridică oferite de entitățile membre ale Deloitte Legal, vă rugăm accesați: <http://www.deloitte.com/deloittelegal>.

Acest Alert este furnizat cu titlu orientativ și nu trebuie considerat drept serviciu de consultanță. Este bine să solicitați consultanță fiscală/juridică de specialitate înainte de a întreprinde acțiuni bazate pe cuprinsul acestui document.

Această publicație conține doar informații generale și Deloitte Touche Tohmatsu Limited și firmele membre sau afiliate (numite împreună Deloitte Network) nu oferă consultanță sau servicii profesionale prin intermediul acestei publicații. Înainte de a lua orice decizie sau de a acționa într-un mod care v-ar putea afecta finanțele sau afacerea, trebuie să discutați cu un consultant profesionist. Nicio entitate a Deloitte Network nu va fi răspunzătoare pentru pierderile de orice natură suferite de către persoanele care se bazează pe aceasta publicație.

© 2018. Pentru mai multe detalii, contactați Deloitte România