

# Tax & Legal Weekly Alert

15 – 19 august 2016

## În acest număr:

### **Modificări semnificative aduse Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții**

Amendamentele principale aduse de Legea nr. 163/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții se referă în primul rând la reglementarea legală a perioadei minime de garanție referitoare la nivelul de calitate al construcțiilor în funcție de categoria de importanță, precum și la majorarea termenului de prescripție pentru aplicarea sancțiunilor contravenționale.

În plus, se instituie obligația de certificare pentru operatorii economici ce desfășoară activitate în construcții (i.e. proiectare, execuție și consultanță), sunt extinse obligațiile în sarcina investitorilor, a proprietarilor și a utilizatorilor construcțiilor, iar plafoanele sancțiunilor contravenționale sunt dublate. Mai mult, în baza noilor modificări, sunt introduse fapte noi care constituie contravenție.



## Modificări semnificative aduse Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

Legea nr. 163/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții ("Legea 163/2016" sau „Legea de modificare”) a fost publicată în Monitorul Oficial nr. 561 din data de 25 iulie 2016 și va intra în vigoare la data de 24 august 2016. Cu toate acestea, obligația de certificare instituită în baza art. 9 lit. m), n) și o), din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările ulterioare, astfel cum a fost modificată și completată („Legea 10/1995” sau „Legea privind calitatea în construcții”), va intra în vigoare la o dată ulterioară, respectiv la data de 24 februarie 2018.

### **Extinderea ariei de aplicabilitate**

Prevederile Legii privind calitatea în construcții vor fi aplicabile și în etapele de (i) verificare tehnică a proiectelor și (ii) în faza de expertizare tehnică a proiectelor. De menționat și că potrivit Legii de modificare, intervențiile la construcțiile existente vor cuprinde, printre altele, și lucrări de modernizare, reabilitare, renovare.

Mai mult, universitățile tehnice, institutele de cercetare în domeniul construcțiilor și asociațiile profesionale de profil vor fi încadrate în categoria factorilor implicați, responsabili cu asigurarea cerințelor fundamentale de calitate aplicabile domeniului construcțiilor.

În consecință, Legea de modificare extinde aria persoanelor responsabile în domeniul construcțiilor, precum și etapele în care cerințele de calitate trebuie observate.

### **Perioada minimă de garanție referitoare la nivelul de calitate al construcțiilor**

În funcție de categoriile de importanță ale construcțiilor stabilite potrivit legii, perioada de garanție se impune a fi prevăzută în mod expres în contracte și va avea o durată minimă, de la care părțile nu vor putea deroga, după cum urmează:

- 5 ani pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță A și B (de ex. reactoare, baraje, poduri, cai ferate, șosele, aeroporturi);
- 3 ani pentru construcțiile încadrate în categoria de importanță C (de ex. clădiri de locuințe cu mai mult de două niveluri, construcții industriale);
- 1 an pentru construcțiile încadrate în categoria de importanță D (de ex. clădiri de locuințe parter sau parter și etaj, dependințe gospodărești, construcții provizorii).

De subliniat faptul că perioada de garanție se va prelungi cu perioada remedierii defectelor calitative constatate în cadrul termenului de garanție.

Legea de modificare nu clarifică însă care este domeniul de aplicare în timp al termenelor minime de garanție în construcții, respectiv dacă aceste termene sunt aplicabile și contractelor încheiate anterior intrării în vigoare a modificărilor, prin extinderea termenelor de garanție contractuale la termenul minim legal, sau dacă sunt aplicabile doar termenelor de garanție agreeate de părți ulterior intrării în vigoare a Legii de modificare. În lipsa unor dispoziții tranzitorii exprese, considerăm că termenele minime legale vor fi aplicabile contractelor ce urmează a fi încheiate ulterior intrării în vigoare a modificării legislative.

Potrivit expunerii de motive de fundamentare a Legii de modificare, scopul introducerii unor termene legale minime de garanție este acela de a înlătura pe viitor situațiile în care perioadele de garanție acordate de executanți, în special în cazul contractelor încheiate de autoritățile publice, sunt mult scăzute față de

durata de viață a construcției, cazuri ce au generat în practică utilizarea unor materiale de calitate inferioară. Astfel, exemplul utilizat pentru fundamentarea modificării este cel al unui tronson de autostradă pentru care constructorii au acordat o perioadă de garanție de doar 2 ani.

Prin urmare, introducerea termenelor minime legale obligatorii reprezintă o modificare de mare importanță mai ales pentru antreprenori, urmând ca aceștia să își cuantifice expunerea prin raportare la perioade de garanție minime prevăzute de lege.

### **Obligația de certificare a operatorilor economici în domeniul construcțiilor**

Legea de modificare introduce noi elemente componente, parte din sistemul calității în construcții, respectiv (i) certificarea calității tehnico-profesionale a operatorilor economici care prestează servicii de proiectare, consultanță în construcții, precum și de execuție lucrări de construcții; și (ii) perfecționarea profesională continuă a specialiștilor care desfășoară activități în domeniul construcțiilor.

### **Extinderea obligațiilor investitorilor, proprietarilor construcțiilor și utilizatorilor construcțiilor**

Se introduc obligații suplimentare în sarcina:

- Investitorului, obligația de a efectua recepția finală la expirarea perioadei de garanție (sanctiune: 20.000- 40.000 lei);
- proprietarilor de construcții, obligația dării în folosință a construcției ulterior (i) admiterii recepției la terminarea lucrărilor, (ii) preluării acesteia și (iii) obținerii autorizațiilor potrivit legii (sanctiune: 20.000- 40.000 lei);
- administratorilor și utilizatorilor, obligația de a sesiza proprietarul în cazul apariției defectelor calitative în perioada de garanție stabilită potrivit legii;

Este important de observat că răspunderea Inspectoratului de Stat în Construcții este limitată de Legea de modificare astfel încât autoritatea va răspunde doar din punct de vedere tehnic de executarea controlului statului cu privire la aplicarea prevederilor legale în domeniul calității construcțiilor.

### **Dublarea plafoanelor sancțiunilor contravenționale**

Atragem atenția că, de principiu, quantumul amenzilor contravenționale sunt dublate, atât prin majorarea limitelor minime cât și pe cele maxime.

Trebuie avut în vedere că, în baza noilor prevederi, neîndeplinirea obligațiilor de către investitori de a efectua recepția la terminarea lucrărilor de construcții, precum și recepția finală la expirarea perioadei de garanție, va fi sancționată cu amenda între 20.000 – 40.000 Lei. Cu aceeași amendă va fi sancționată și neîndeplinirea obligației investitorului de a întocmi cartea tehnică a construcției și predarea acesteia către proprietar.

De asemenea, se menționează în mod expres că sancțiunea contravențională "avertisment" nu va putea fi aplicată în baza Legii privind calitatea în construcții.

### **Modificarea sancțiunii complementare aplicabilă specialiștilor autorizați care desfășoară activitate în construcții**

Legea de modificare introduce posibilitatea aplicării unor sancțiuni complementare amenzii contravenționale, precum suspendarea sau anularea certificatului de atestare tehnico-profesională ori a autorizației specialiștilor care desfășoară activitate în construcții, inclusiv posibilitatea suspendării dreptului de practică în cazul unui proces penal, la cererea organelor de urmărire penală.

### **Modificarea prescripției dreptului de a aplica sancțiuni contravenționale**

Termenul de prescripție al dreptului de a aplica amenzi contravenționale prevăzute în Legea privind calitatea în construcții se majorează de la 3 ani la 5 ani.

Mai mult, prescripția începe să curgă de la data recepției la terminarea lucrărilor de construcții. Anterior, prevederile legale stabileau ca moment de început al curgerii termenului de prescripție ca fiind data săvârșirii faptei. În consecință, termenul de prescripție va fi unul fix, calculat de fiecare dată de la momentul recepției lucrărilor.

Prin urmare, cele mai importante modificări aduse Legii nr. 10/1995 se referă la:

- introducerea unor perioade minime de garanție referitoare la nivelul de calitate al construcțiilor în funcție de categoria de importanță;
- majorarea termenului de prescripție a dreptului de a aplica sancțiuni contravenționale;
- instituirea obligației de certificare a operatorilor economici care prestează servicii de proiectare, executare sau consultanță în domeniul construcțiilor;
- stabilirea unor obligații noi în sarcina investitorilor, proprietarilor construcțiilor și utilizatorilor construcțiilor;
- modificarea sancțiunilor complementare prin introducerea posibilității de suspendare sau anulare a certificatelor sau autorizațiilor specialiștilor care desfășoară activitate în construcții;
- dublarea plafoanelor amenzilor contravenționale;
- extinderea ariei de aplicabilitate a Legii privind calitatea în construcții.

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

**Robert Ioniță**

Partner

+40 21 2075 232

[rionita@reff-associates.ro](mailto:rionita@reff-associates.ro)

**Cristina-Andreea Buric**

Managing Associate

+40 21 2079 895

[cburic@reff-associates.ro](mailto:cburic@reff-associates.ro)

**Maria Nițulescu**

Senior Associate

+40 21 2075 223

[mnitulescu@reff-associates.ro](mailto:mnitulescu@reff-associates.ro)



Acest Alert este furnizat cu titlu orientativ si nu trebuie considerat drept serviciu de consultanta. Este bine sa solicitati consultanta fiscala/juridica de specialitate inainte de a intreprinde actiuni bazate pe cuprinsul acestui document.

Aceasta publicatie contine doar informatii generale si Deloitte Touche Tohmatsu Limited si firmele membre sau afiliate (numite impreuna Deloitte Network) nu ofera consultanta profesionala sau alte servicii in domeniul contabil, fiscal, juridic, al investitiilor prin intermediul acestei publicatii. Aceasta publicatie nu inlocuieste consultanta sau serviciile profesionale si nici nu ar trebui sa fie utilizata ca baza pentru orice decizie sau actiune care v-ar putea afecta finantele sau afacerea. Inainte de a lua orice decizie sau de a actiona intr-un mod care v-ar putea afecta finantele sau afacerea, trebuie sa discutati cu un consultant profesionist. Nicio entitate a Deloitte Network nu va fi raspunzatoare pentru pierderile de orice natura suferite de catre persoanele care se bazeaza pe aceasta publicatie.

Numele Deloitte se refera la organizatia Deloitte Touche Tohmatsu Limited, o companie cu raspundere limitata din Marea Britanie, la firmele membre ale acesteia, in cadrul careia fiecare firma membra este o persoana juridica independenta. Pentru o descriere amanuntita a structurii legale a Deloitte Touche Tohmatsu Limited si a firmelor membre, va rugam sa accesati [www.deloitte.com/ro/despre](http://www.deloitte.com/ro/despre).

Reff si Asociatii SCA este societate de avocati membra a Baroului Bucuresti, independenta in conformitate cu reglementarile aplicabile profesiei de avocat, si reprezinta reseaua de societati de avocati Deloitte Legal in Romania. Deloitte Legal inseamna practicile juridice ale membrilor Deloitte Touche Tohmatsu Limited si afiliatii acestora care ofera servicii de asistenta juridica. Pentru o descriere a serviciilor de asistenta juridica oferite de entitatile membre ale Deloitte Legal, va rugam accesati: <http://www.deloitte.com/deloittelegal>.

Deloitte furnizeaza servicii clientilor din sectorul public si privat in urmatoarele domenii profesionale - audit, taxe, consultanta, consultanta financiara – deservind numeroase industrii. Prin intermediul retelei sale globale de firme membre, care activeaza in peste 150 de tari, Deloitte pune la dispozitia clientilor sai resursele internationale precum si priceperea locala pentru a-i ajuta sa exceleze indiferent de locul in care acestia isi desfasoara activitatea. Obiectivul celor 225 000 de profesionisti din Deloitte este acela de a crea un impact vizibil in societate.