

**Propuneri de modificare a  
Regulamentului privind receptia constructiilor aprobat prin HG 273/1994**

Capitolul I -Dispozitii generale

Art. 1 – Receptia constructiilor constituie o componentă a sistemului calitatii și reprezintă un proces complex prin care se certifică finalizarea lucrărilor pentru realizarea unor constructii noi sau a unor interventii la constructii existente, cu respectarea cerintelor fundamentale aplicabile și în conformitate cu prevederile autorizatiei de construire/desfiintare.

Art. 2 – (1) Prevederile prezentului regulament se aplică constructiilor și instalatiilor aferente acestora, denumite în continuare constructii.

**Art. 2 al. 2: Propunem completarea cu instalatiile BMS**

(2) Instalatiile aferente constructiilor cuprind instalatiile electrice, sanitare, termice, de gaze, de ventilatie, de climatizare/conditionare aer, de alimentare cu apă și de canalizare, exclusiv instalatiile, utilajele și echipamentele tehnologice din interiorul sau exteriorul constructiilor.

Art. 3 – (1) Receptia constructiilor de orice categorie și clasă de importanță se efectuează de către investitor atât pentru constructii noi, cât și în cazul interventiilor la constructii existente, pentru care se emit, în conditiile legii, autorizatii de construire/desfiintare și se realizează în două etape:

- a) receptia la terminarea lucrărilor;
- b) receptia finală, la expirarea perioadei de garantie.

(2) Receptia poate fi admisă sau respinsă, motivat.

Art. 4 -Receptia la terminarea lucrărilor și, respectiv, receptia finală pot fi realizate și pentru părți/obiecte/sectoare din/de constructie, în conditiile prezentului regulament, dacă acestea sunt distincte/independente din punct de vedere fizic și functional.

Art. 5 -Constructia poate fi dată în folosintă doar în cazul admiterii de către investitor a receptiei la terminarea lucrărilor, în conditiile prezentului regulament, preluării constructiei de către proprietar și obtinerii de către acesta a autorizatiilor necesare utilizării constructiei, potrivit legii. Prin admiterea receptiei se certifică faptul că executantul și-a îndeplinit obligatiile în conformitate cu prevederile contractului, ale documentatiei tehnice privind proiectarea, ale autorizatiei de construire, precum si ale documentatiei tehnice privind executia.

Art. 6 – În înelesul prezentului regulament:

- a) investitorul este persoana fizică sau juridică care, în calitate de parte contractantă, finantează contractul de lucrări pentru realizarea de constructii noi, precum si/sau intervenii la constructii existente, urmărește îndeplinirea lui, efectuează receptia la terminarea lucrărilor și preia constructia;
- b) executantul este persoana juridică care, în calitate de parte contractantă, realizează lucrările contractate;
- c)proprietarul este persoana fizică sau juridică, beneficiară a lucrărilor de construire/desfiintare, receptionate prin proces verbal de receptie la terminarea lucrărilor și îndeplinește obligatiile prevăzute de lege și reglementările în vigoare în sarcina sa.

Art. 7 -(1) În cazul în care investitorul decide, motivat, preluarea de la executant a unei părți din construcție într-un anumit stadiu fizic de execuție, între investitor și executant se încheie un proces-verbal de constatare privind stadiul realizării lucrărilor.

**ART. 7, al. (1): se propune completarea formularii “... investitorul decide, motivat, preluarea de la executant...”, cu: “...investitorul decide, motivat, in baza prevederilor contractuale, preluarea de la executant...”**

(2) În procesul-verbal de constatare, al cărui model este prevăzut în anexa nr. 1, se consemnează, în mod obligatoriu, după caz: starea părții de construcție în cauză, viciile constatate rezultate în urma execuției necorespunzătoare pentru care au fost dispuse măsuri și termene în vederea remedierii acestora, măsurile de conservare a lucrărilor executate.

**ART. 7, al. (2): se propune completarea acestuia cu următoarea formulare: “... masurile de conservare a lucrarilor executate, precum si cele de protective reciproca a desfasurarii activitatii celor doua parti. Topate riscurile si pericolele pentru partea preluata trec temporar asupra investitorului, cu exceptia celor ascunse si a celor decurgand din executia necorespunzatoare”.**

**Motivatie: consideram ca legarea motivatiei de prevederile contractuale este de natura sa elimine eventualele abuzuri ale investitorului;**

Art. 8 – Investitorul, în cazul în care a preluat părți de construcție pe stadii fizice de execuție, la receptia la terminarea lucrărilor pune la dispoziția comisiei de receptie procesul verbal de constatare privind stadiul realizării construcției prevăzut la art. 7.

## Cap. II – Receptia la terminarea lucrărilor

Art. 9 – Executantul comunică investitorului în perioada de valabilitate a autorizației de construire/desfiintare data terminării tuturor lucrărilor prevăzute în contract și solicită acestuia, prin document scris cu confirmare de primire, efectuarea receptiei la terminarea lucrărilor, inclusiv stabilirea datei și locului de întrunire a comisiei de receptie la terminarea lucrărilor.

**ART. 9: se propune modificarea formularii din: “Executantul comunica investitorului in perioada de valabilitate a autorizatiei de construire/desfiintare...”, in: “Executantul comunica investitorului in perioada de valabilitate a contractului de executie a lucrarilor...”**

**Motivatie: Autorizatia de construire/desfiintare cade in sarcina investitorului, executantul nefiind in situatia de a avea un control asupra valabilitatii acesteia si nici a prelungirii acesteia.**

Art. 10 – (1) În termen de 5 zile de la primirea comunicării prevăzute la art. 9 investitorul:  
a) solicită factorilor prevăzuti la art. 11 desemnarea de către aceștia a reprezentanților în comisia de receptie la terminarea lucrărilor și numește comisia;  
b) stabilește data, ora și locul la care se întrunește și își începe activitatea comisia de receptie la terminarea lucrărilor;

**ART. 10, al. (1), pct b): se propune completarea formularii: “stabileste data, ora si locul la care se intruneste si isi incepe activitatea comisia de receptie la terminarea lucrarilor”, cu: “stabileste data, ora si locul la care se intruneste si isi incepe activitatea comisia de receptie la terminarea lucrarilor. Data de incepere a activitatii comisiei nu poate depasi 15 zile de la data comunicarii de catre executant a terminarii lucrarilor”**

**Motivatie: obligarea investitorului la stabilirea a unui termen rezonabil pentru inceperea lucrarilor comisiei de receptie;**

c) transmite I.S.C. comunicarea executantului către investitor prevăzută la art. 9, referatele pe specialități întocmite de proiectanți de dirigențele de șantier cu privire la modul în care a fost executată lucrarea și valoarea reală declarată, fără TVA, a lucrărilor executate supuse recepției în vederea eliberării adeverinței prin care se confirmă plățile efectuate către I.S.C.

**Art. 10 al. 1 c): Propunem următoarea completare a textului: “ISC confirma / infirma, în termen de 5 zile de la primirea comunicării, participarea la recepție”.**

(2) Factorii implicați în etapa de recepție la terminarea lucrărilor, comunică investitorului, în termen de 10 zile de la primirea solicitării prevăzute la alin. (1) lit. a), reprezentantul desemnat să participe în comisia de recepție.

Art. 11 – (1) Din componenta comisiei de recepție la terminarea lucrărilor fac parte, în mod obligatoriu:

a) un reprezentant desemnat de către investitor, care este și președintele comisiei;

b) un reprezentant desemnat de către autoritatea administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare;

c) 1 – 3 specialiști în domeniul lucrărilor de construcții supuse recepției, funcție de complexitatea investiției, atestați/autorizați în condițiile Legii nr. 10/1995, angajați ai investitorului, alții decât cei implicați în proiectarea/execuția obiectivului de investiție.

(2) Componenta comisiei de recepție la terminarea lucrărilor prevăzută la alin. (1) se completează obligatoriu, în funcție de situație, cu următorii reprezentanți:

a) un reprezentant desemnat de către Inspectoratul de Stat în Construcții -I.S.C. în următoarele cazuri:

- pentru obiective de investiții finanțate total sau parțial din fonduri publice, care constau în realizarea de construcții noi încadrate, conform prevederilor Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 766/1997, în categoria de importanță

A– „exceptională” și B – „deosebită”, precum și realizarea de clădiri noi cu regim de înălțime de minim P+3 etaje, respectiv în cazul lucrărilor de intervenții la aceste categorii de construcții;

- pentru obiective de investiții, indiferent de destinație sau sursa de finanțare, care constau în realizarea de construcții noi, cu regim de înălțime de minim P+8 etaje, respectiv în cazul lucrărilor de consolidare la această categorie de construcții;

b) un reprezentant desemnat de către Inspectoratul General pentru Situații de Urgență

– I.G.S.U., pentru categoriile de construcții menționate în Legea nr. 307/2006 privind apărarea contra incendiilor, precum și în cazul clădirilor noi încadrate, conform prevederilor Codului de proiectare seismică P 100-1, în Clasa I de importanță

-Clădiri având funcțiuni esențiale, pentru care păstrarea integrității pe durata cutremurelor este vitală pentru protecția civilă și în Clasa II de importanță

-Clădiri care prezintă un pericol major pentru siguranța publică în cazul prăbușirii sau avarierii grave, respectiv la lucrări de intervenții la aceste categorii de clădiri, conform prevederilor Codului de proiectare seismică P 100-3;

c) un reprezentant desemnat de către direcțiile județene pentru cultură/Direcția pentru Cultură a Municipiului București, în cazul construcțiilor nominalizate în lista monumentelor istorice;

d) un reprezentant desemnat de către ordonatorul principal de credite bugetare, care nu are sau nu se subrogă calității de investitor în cazul obiectivelor de investiții care constau în realizarea

de constructii noi încadrate, conform prevederilor Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a constructiilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 766/1997, în categoria de importanță

A – „exceptională” sau

B – „deosebită”, respectiv la lucrări de intervenții la aceste categorii de constructii, finanțate total sau parțial din fonduri publice și pentru care aprobarea documentațiilor tehnico-economice este de competența Guvernului.

(3) Secretariatul comisiei de recepție la terminarea lucrărilor se asigură de dirigintele de șantier autorizat, care întocmește, în numele investitorului, documentele de recepție la terminarea lucrărilor, respectiv cele prevăzute la art. 15 alin. (3) lit. d).

(4) Reprezentanții executantului și ai proiectantului participă, în calitate de invitați, la recepția la terminarea lucrărilor.

(5) În cazul în care reprezentantul Inspectoratului de Stat în Construcții -I.S.C. este desemnat ca membru în comisia de recepție, acesta examinează documentele prevăzute la art. 15 alin. (3) lit. a), c), d), f) -j).

Art. 12 – Conținutul-cadru al procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor este prevăzut în anexa nr. 2.

Art. 13 – Pentru obiectivele de investiții care nu se încadrează în prevederile art. 11 alin. (2) lit. a) -d), componenta comisiei de recepție la terminarea lucrărilor este cea prevăzută la art. 11 alin. (1).

Art. 14 – (1) În cazul în care investitorul, în termenul prevăzut la art. 10 alin. (1), nu stabilește data, ora și locul de întrunire a comisiei de recepție la terminarea lucrărilor, sau dacă acesta nu se prezintă la data, ora și locul de recepție stabilit, direct sau prin împuternicit, executantul va reînnoi cererea pentru fixarea unei noi date de convocare a comisiei de recepție la terminarea lucrărilor.

(2) Investitorul este obligat să stabilească, în intervalul de 10 zile de la primirea noii cereri prevăzută la alin. (1), o nouă dată de convocare a comisiei de recepție la terminarea lucrărilor.

(3) În situația în care nici până la expirarea celui de al doilea termen, conform prevederilor alin. (2), investitorul nu fixează data de începere a recepției la terminarea lucrărilor sau dacă nu se prezintă la data, ora și locul de întrunire a comisiei de recepție direct sau prin împuternicit legal, executantul va stabili un termen de recepție în intervalul de 10 zile de la expirarea celui de-al doilea termen. Executantul va notifica în scris investitorului, precum și celorlalți membri ai comisiei, în timp util, ultimul termen de întrunire a comisiei de recepție la terminarea lucrărilor. În notificare, executantul va preciza, totodată, că investitorul va răspunde pentru acoperirea tuturor cheltuielilor și prejudiciilor produse ca urmare a neefectuării recepției la terminarea lucrărilor.

**ART. 14, al. (1): se propune completarea formularii: “In cazul in care investitorul, in termenul prevazut la art. 10, al (1), nu...” cu: “In cazul in care investitorul, in termenul prevazut la art. 10, al. (1), pct. b), nu...”**

**Motivatie: punere de acord cu modificarea formulate la Art. 10, al. (1), pct. b)**

**ART. 14, al. (2) și (3): se propune inlocuirea intervalului de “10 zile” cu intervalul de “5 zile”;**

**Motivatie: desfasurarea cu celeritate a procesului de receptie;**

**ART. 14: se propune introducerea unui nou alineat, (4), avand urmatorul continut: “In situatia in care nici pana la expirarea celui de-al treilea termen, conform prevederilor al. (3), investitorul nu se prezinta la data, ora si locul de intrunire a comisiei de receptie direct sau prin imputernicit legal, receptia se considera efectuata, executantul fiind descarcat de**

*orice obligatie. Executantul va transmite in acest caz investitorului prin orice mijloace, cu confirmare de primire, intreaga documentatie ce-i cade in sarcina privind realizarea lucrării contractate;*

**Motivatie:** introducerea acestui nou aliniat impiedica derobarea sau intarzierea nejustificata a indeplinirii obligatiilor de preluare de catre investitor, precum si eliminarea cheltuielilor nejustificate realizate de executant pentru intretinerea, paza si asigurarea calitatilor investitiei.

**NOTA:**

**In completarea articolului 14 consideram necesara completarea acestuia cu o prevedere care sa arate ce sanctiune exista pentru Investitor in cazul neconvocarii/neefectuării receptiei la sfarsitul celui de-al treilea termen.**

Art. 15 – (1) Comisia de receptie la terminarea lucrărilor se întrunește la data, ora și locul fixate, iar președintele acesteia, numit de investitor, stabilește programul după care va fi realizată receptia la terminarea lucrărilor.

**Se completeaza aliniatul (1) al Art. 15 cu urmatorul text : "*comisia de receptie poate functiona numai in prezenta a cel putin 2/3 din membri numiti ai acesteia.*" Aceasta prevedere exista in legislatia actuala si consideram ca ar trebui mentinuta, elliminarea ei ar putea duce la intelegerea de catre anumiti investitori, ca activitatea comisiei poate avea loc doar in prezenta tuturor membrilor comisiei, lucru care va conduce la prelungirea perioadei de receptie in mod nevoit, in conditiile in care nu este reglementata durata de activitate a comisiei.**

(2) În vederea desfășurării în bune conditii a receptiei la terminarea lucrărilor, investitorul are obligatia de a pune la dispozitia comisiei de receptie la terminarea lucrărilor documentatia tehnică privind proiectarea si executia lucrărilor, precum și alte documente solicitate în scris si pe care le consideră necesare pentru edificarea acesteia.

(3) Comisia de receptie la terminarea lucrărilor examinează:

- a) respectarea prevederilor din autorizatia de construire, precum și avizele/acordurile și conditiile de executie impuse de autoritățile competente;
- b) executarea lucrărilor în conformitate cu prevederile contractului, ale documentatiei tehnice de proiectare, ale documentatiei tehnice de executie și ale reglementărilor specifice, cu respectarea cerintelor fundamentale, conform legii;
- c) terminarea tuturor lucrărilor prevăzute în contractul încheiat între investitor și executant și în documentatia anexă la contract;
- d) documentele care intră în componenta cărți tehnice a constructiei, respectiv proiectul real executat, respectiv proiectul tehnic de executie actualizat la data finalizării lucrărilor, dispozitiile de șantier, procesele -verbale de lucrări ascunse, precum si orice alt document aferent proiectării si executiei lucrărilor;
- e) existenta devizului general actualizat la terminarea lucrărilor și/sau a documentelor care certifică valoarea calculată de autoritatea administratiei publice competente care a emis autorizatia de construire/desfiintare în vederea regularizării taxei de autorizare, din care să reiasă valoarea finală a investitiei, precum si a cotelor legal datorate Inspectoratului de Stat în Constructii -I.S.C.;
- f) adeverinta eliberată de Inspectoratul de Stat în Constructii -I.S.C. prin care se confirmă plățile efectuate, respectiv dacă investitorul a virat către I.S.C. sumele aferente cotelor prevăzute în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, republicată, cu modificările și completările ulterioare și în Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, republicată, precum și a penalităților aferente dacă este cazul;
- g) existenta certificatului de performanță energetică, conform prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a clădirilor, republicată, după caz;

- h) procesul-verbal de constatare privind stadiul realizării construcției prevăzut în cazul preluării, de către investitor, a unei părți din construcție, pe stadii fizice de execuție, după caz;
- i) referatele pe specialități întocmite de proiectant și dirigințele de șantier cu privire la modul în care a fost executată lucrarea;
- j) alte documente pe care le consideră necesare.

(4) Pe parcursul examinării construcției și a documentelor puse la dispoziție, membrii comisiei de recepție la terminarea lucrărilor pot solicita investitorului, justificat, prezentarea altor documente relevante, precum și realizarea de expertize, ridicări topografice, încercări suplimentare, probe și alte teste.

(5) Recepția se efectuează în toate cazurile prin examinare nemijlocită a construcției și analizarea documentelor prevăzute la alin. (3).

(6) La terminarea examinării nemijlocite a construcției, comisia de recepție la terminarea lucrărilor întocmește procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, în care consemnează:

a) observațiile și concluziile rezultate în urma examinării vizuale a construcției și analizării documentelor prevăzute la alin. (3);

b) valoarea finală a investiției, fără TVA;

**ART. 15, al. (6), lit. b), face trimitere la “valoarea finală a investiției, fără TVA”, iar în cuprinsul Anexei 2 – PV de recepție la terminarea lucrărilor, la pct. 5.4 se face trimitere la “Valoarea finală a lucrărilor executate este de... lei (fără TVA)”. Va propunem o abordare unitară, respectiv “valoarea finală a lucrărilor executate”.**

c) realizarea măsurilor prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația tehnică de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor;

d) lucrările necorespunzătoare care trebuie să fie remediate, precum și termenele de remediere care se vor conveni cu executantul;

e) eventuale explicații și/sau observații ale executantului;

f) refuzul executantului de a semna procesul-verbal de recepție, după caz;

g) situațiile de abștență a unor membri ai comisiei sau invitați convocați;

h) decizia de suspendare a procesului de recepție, după caz;

i) propunerea de admitere sau de respingere a recepției.

Art. 16 – (1) Decizia comisiei de recepție la terminarea lucrărilor se ia, de regulă, cu majoritate simplă.

**La art. 16 alin (1) recomandăm scoaterea sintagmei : "de regula", introducerea acestei formulări da posibilitatea unui membru al comisiei de recepție sa blocheze recepția printr-un drept de veto în cazul în care investitorul va ajunge la concluzia ca are nevoie de decizia unanima membrilor pentru a finaliza recepția.**

(2) În cazul existenței unor opinii separate ale membrilor comisiei de recepție la terminarea lucrărilor, în situația prevăzută la art. 11 alin. (1), decizia comisiei se ia cu respectarea punctului de vedere al reprezentantului autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare.

(3) În situația în care în comisia de recepție participă membrii prevăzuți la art. 11 alin. (2), iar reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propune respingerea recepției, aceasta nu poate fi admisă.

(4) Comisia de receptie la terminarea lucrărilor decide suspendarea procesului de receptie la terminarea lucrărilor dacă:

- a) există obiectii care sunt de natură să afecteze utilizarea constructiei conform destinatiei sale;
- b) se constată existenta unor lucrări, care pot afecta cerintele fundamentale aplicabile, realizate necorespunzător, nefinalizate sau neexecutate;
- c) constructia prezintă vicii a căror remediere este de durata și care, dacă nu ar fi executate, ar diminua considerabil utilitatea conform destinatiei preconizate;
- d) există, în mod justificat, suspiciuni rezonabile cu privire la calitatea lucrărilor realizate și sunt necesare încercări de orice fel pentru a le clarifica;
- e) nu sunt puse la dispozitia comisiei de receptie la terminarea lucrărilor, de către investitor, documentele prevăzute la art. 15 alin. (3).

(5) Termenul de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrărilor nu poate depăși 90 de zile de la data stabilită de către comisia de receptie la terminarea lucrărilor a suspendării procesului de receptie, decât în situatiile în care conditiile climatice sau alti factori independenti de voin.a părților conduc la prelungirea acestora.

**ART. 16, al (5): se propune reformularea integrala de asa maniera incat continutul acestuia sa devina mai clar. De exemplu, propunem formularea: “Termenul de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrarilor nu poate depasi 90 de zile de la data stabilirii suspendarii acestuia decat in cazuri bine justificate: conditii climatice improprii sau factori independenti de vointa partilor”**

Art. 17 -(1) În cazul în care comisia de receptie la terminarea lucrărilor decide suspendarea procesului de receptie, investitorul comunică executantului decizia comisiei și termenul de remediere stabilit de aceasta împreună cu executantul, în maxim 3 zile lucrătoare de la luarea la cunoștinta a procesului-verbal de receptie la terminarea lucrărilor, împreună cu un exemplar al acestuia.

**La art. 17 alin (1) , "In cazul in care comisia de receptie la terminarea lucrarilor decide suspendarea procesului de receptie, investitorul comunica executantului decizia comisiei si termenul de remediere stabilit de aceasta impreuna cu executantul, in maxim 3 zile lucratoare de la luarea la cunosntinta a PROCESULUI VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR, impreuna cu un exemplar al acestuia. " Se intelege ca si in cazul suspendarii se incheie un proces verbal de receptie la terminare, inasa formularul din anexa nu prevede posibilitatea. Consideram ca este eroare de redactare si s-a intentionat prevederea termenului de 3 zile de la data comunicarii comisiei catre investitor a deciziei sale.**

(2) Dacă executantul nu remediază obiectiile prevăzute la art. 16 alin. (4) lit. a) -d), după trecerea termenului de remediere stabilit de comisie, investitorul îl va soma în acest sens, iar dacă executantul nu dă curs somatiei, investitorul este în drept să execute remedierile pe cheltuiala și riscul executantului în culpă și să pretindă plata prejudiciului produs.

Art. 18 – Comisia de receptie la terminarea lucrărilor propune, după caz:

a) admiterea receptiei la terminarea lucrărilor în cazul în care nu există obiectii sau, în caz contrar, dacă acestea au fost remediate de executant si investitor în termenele stabilite;

**ART. 18, lit. a): se propune modificarea formularii din: “... in cazul in care nu exista obiectii sau, in caz contrar, daca acestea au fost remediate de executant si investitor in termenele stabilite;” cu: “...in cazul in care nu exista obiectii sau, in caz contrar, daca acestea au fost eliminate de catre executant in termenele stabilite;”**

**Motivatie:**

- a) formularea “obiectiile au fost remediate” este improprie;

**b) eliminarea obiectiilor privind completitudinea si calitatea lucrarii nu se poate afla in sarcina investitorului.**

b) respingerea receptiei la terminarea lucrărilor în situația în care:

-comisia de receptie la terminarea lucrărilor nu a putut examina nemijlocit constructia sau nu a avut acces la documentele prevăzute la art. 16 alin. (4);

-executantul nu remediază obiectiile prevăzute la art. 16 alin. (4) lit. a) -d), inclusiv cele rezultate în urma încercărilor suplimentare, expertizelor, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul stabilit de aceasta;

-investitorul nu și-a îndeplinit obligatiile care cad în sarcina sa;

-nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentatia tehnică de executie din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor;

-se constată vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerinte fundamentale, caz în care se impun expertize, reproiectări, refaceri de lucrări și altele;

-nu au fost prezentate referatele pe specialități;

-în situația prevăzută la art. 16 alin. (3);

-în situația în care se constată că lucrările nu respectă autorizatia de construire sau dispozitiile de șantier.

**La art. 18 alin (b) recomandam anularea prevederilor de la linia 3 si linia 6 respectiv investitorul nu si-a indeplinit obligatiile care cad in sarcina sa nu au fost prezentate referatele pe specialitati intrucat comisia este numita de catre investitor iar cele doua alienate mentionate mai sus sunt tot obligatii ale investitorului, ar insemna ca acesta poate sa invoce propria culpa pentru nerealizarea lor , practica interzisa de reglementarile juridice in vigoare.**

**Referitor la situatia in care Investitorul nu si-a indeplinit obligatiile care cad in sarcina sa, ar trebui sa fie prevazute sanctiuni in acest caz intrucat din diferite motive (financiare s.a.) acesta poate tergiversa procesul, iar Executantul este pus in situatia sa nu poata incasa contravaloarea lucrarilor finalizate.**

**ART. 18, lit b): se propune eliminarea aliniatului “ -investitorul nu si-a indeplinit obligatiile care cad in sarcina sa;” si a aliniatului “ – nu au fost prezentate referatele pe specialitati; ” si completarea aliniatului “ in situatia prevazuta la art 16 aliniat (3);” cu “... , *motivate conform conditiilor legale ;*”**

**Motivatie:**

**a)aliniatele propuse spre eliminare sunt abuzive din pdv executantului;**

**NOTA:**

- **Se propune introducerea unui ARTICOL NOU, 18<sup>1</sup>, avand urmatorul continut: “Comisia de receptie la terminarea lucrarilor isi desfasoara activitatea intr-un interval de timp rezonabil, in acord cu marimea si complexitatea investitiei, dar nu mai mare de 60 de zile”.**



**Motivatie: Existenta in contract a penalitatilor de intarziere calculate de la implinirea termenului contractual.**

Art. 19 – În conformitate cu propunerea comisiei de receptie la terminarea lucrărilor, investitorul decide admiterea sau respingerea receptiei si semnează procesul – verbal la terminarea lucrărilor.

Art. 20 -Data finalizării receptiei la terminarea lucrărilor este data semnării de către investitor a procesului-verbal de receptie la terminarea lucrărilor.

Art. 21 -Executantul poate contesta procesul-verbal de receptie la terminarea lucrărilor, în termen de 10 de zile de la data primirii acestuia, la instanta judecătorească competentă.

Art. 22 – Investitorul nu mai poate emite alte solicitări de remediere de lucrări, penalizări, diminuări de valori și alte asemenea, decât cele consemnate în procesul-verbal de receptie la terminarea lucrărilor. Fac exceptie viciile ascunse descoperite în termenul stabilit conform legii.

Art. 23 – (1) Investitorul preia constructia de la executant în baza procesului-verbal de receptie la terminarea lucrărilor și îndeplinește, în calitate de proprietar, obligatiile prevăzute de lege și reglementările în vigoare în sarcina sa.

(2) Utilizarea constructiei a cărei receptie la terminarea lucrărilor a fost respinsă este interzisă până la finalizarea remedierilor si va fi pusă în stare de conservare prin grija și pe cheltuiala investitorului.

Art. 24 – Procesul-verbal de receptie la terminarea lucrărilor se comunică, în termen de 5 zile de la data finalizării receptiei, prevăzută la art. 20, de către investitor:

- a) proprietarului;
- b) executantului;
- c) proiectantului;
- d) autorității administratiei publice competente, emitente a autorizatiei de construire/desfiintare;
- e) Agentiei Nationale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în vederea înscrierii dreptului de proprietate asupra constructiei în cartea funciară;
- f) Inspectoratului de Stat în Constructii – I.S.C.

### Cap III -Receptia finală

Art. 25 – Receptia finală

este organizată de proprietar, acesta stabilind data de începere a receptiei finale, în maxim 10 zile de la expirarea perioadei de garantie. Perioada de garantie este cea prevăzută de lege.

**ART. 25: se solicita introducerea in cuprinsul articolului a specificarii termenului de “proprietar”, formularea propusa fiind: “Receptia finala este organizata de proprietar, in sensul in care acesta este definit in cuprinsul art. 23 al. (1)”**

**- Se propune introducerea unui ARTICOL NOU, 25.1, avand urmatorul continut :**

**“In situatia in care investitorul / proprietarul nu convoaca comisia de receptie in termenii stabiliti in art. 25, executantul va solicita acestuia stabilirea datei de incepere a receptiei in termen de 10 zile. Neconvocarea de catre investitor/propietar a comisiei in termenul stabilit de executant va duce implicit la acceptarea receptiei finale .**

**Motivatie: proprietarul / investitorul poate intarzia in mod voit organizarea receptiei finale cu implicatii nefavorabile pentru executant.**

Art. 26 – (1) Din componenta comisiei de receptie finală fac parte:

- a) un reprezentant desemnat de către proprietar sau asociatia de proprietari, care este si presedintele comisiei;
- b) un reprezentant desemnat de către investitor;
- c) un specialist cu activitate în constructii atestat/autorizat în conditiile Legii nr. 10/1995;
- d) reprezentantii desemnati de institutiile prevăzute la art. 11 alin. (2) în situatia în care comisia de receptie la terminarea lucrărilor a fost completată cu aceștia.

(2) La receptia finală sunt prezenti executantul și proiectantul lucrărilor de constructii, în calitate de invitati.

Art. 27 – Continutul-cadru al procesului-verbal de receptie finală este prevăzut în anexa nr.3.

Art. 28 -Comisia de receptie finală se întrunește la data, ora și locul stabilite și verifică obligatoriu următoarele:

- a) procesul – verbal de receptie la terminarea lucrărilor;
- b) referatul proprietarului/utilizatorului privind comportarea constructiei în exploatare pe perioada de garantie;
- c) cartea tehnică a constructiei completată;
- d) remedierile efectuate ca urmare a viciilor ascunse constatate în perioada de garantie a lucrărilor de constructii, după caz.

Art. 29 -Comisia de receptie finală poate cere investitorului sau proprietarului, în cazuri justificate și/sau în cazul aparitiei unor vicii, altele decât cele rezultate din exploatarea necorespunzătoare a constructiei, efectuarea de încercări și expertize tehnice.

**ART. 29: se propune eliminarea din cuprinsul articolului a termenului “investitorului” din sintagma “investitorului sau proprietarului”**

**Motivatie: dupa definirea termenului de “proprietar” din cuprinsul art. 23, investitorul devine proprietar**

Art. 30 -(1) Comisia de receptie finală decide suspendarea sau propune admiterea ori respingerea receptiei finale.

(2) În cazul în care comisia de receptie finală decide suspendarea procesului de receptie finală, ea va trebui să propună, de comun acord cu executantul, măsuri și termene pentru înlăturarea neregulilor semnalate, altele decât cele rezultate din exploatarea necorespunzătoare a constructiei.

**ART. 30, al. (2): Se propune completarea acestuia cu urmatoarea formulare: “Termenul de suspendare a procesului de receptie la finala nu poate depasi 90 de zile de la data stabilirii suspendarii acestuia decat in cazuri bine justificate: conditii climatice improprii sau factori independenti de vointa partilor”**

**Motivatie: eliberarea si punerea la dispozitia executantului a garantiei de buna executie, coroborata cu necesitatea instiintarii acestuia cu privire la aparitia eventualelor defecte in perioada de notificare a defectelor.**

**NOTA:**

- **Se propune introducerea unui ARTICOL NOU, 30<sup>1</sup>, avand urmatorul continut: “Comisia de receptie finala isi desfasoara activitatea intr-un interval de timp rezonabil, in acord cu marimea si complexitatea investitiei, dar nu mai mare de 30 de zile”.**

**Motivatie: executantul a fost notificat in perioada de notificare a defectelor.**

(3) În cazul în care comisia decide suspendarea procesului de receptie finală, proprietarul comunică executantului decizia comisiei de receptie finală și termenul de remediere stabilit de aceasta împreună cu executantul, în maxim 3 zile lucrătoare de la luarea la cunoștința a procesului-verbal de receptie finală, împreună cu un exemplar al acestuia.

Art. 31 – (1) Comisia de receptie finală prezintă proprietarului procesul-verbal de receptie finală, cu observatiile participantilor și cu propunerea comisiei.

(2) În conformitate cu propunerea comisiei de receptie finală, proprietarul decide admiterea sau respingerea receptiei si semnează procesul-verbal de receptie finală.

(3) Utilizarea constructiei a cărei receptie finală a fost respinsă datorită neîndeplinirii conditiilor privind cerinta fundamentală rezistentă mecanică și stabilitate este interzisă până la finalizarea remedierilor de către executant.

**ART. 31, al. (3): se propune inlocuirea formularii: "... a fost respinsa datorita neindeplinirii..." cu: "... a fost respinsa din cauza neindeplinirii..."**

(4) Proprietarul se va putea îndrepta, pentru recuperarea pagubelor, împotriva factorilor implicati în executarea constructiei, vinovati de viciile constatate cu ocazia receptiei finale, cât și pentru nefunctionarea constructiei.

Art. 32 – Data finalizării receptiei finale este data semnării de către proprietar a procesului-verbal de receptie finală.

Art. 33 – Procesul-verbal de receptie finală se comunică de către proprietar, respectiv asociatia de proprietari legal constituită, în termen de 5 zile de la data finalizării receptiei:

- a) autorității administratiei publice competente, emitente a autorizatiei de construire/desfiintare;
- b) executantului;
- c) Inspectoratului de Stat în Construcii – I.S.C.

#### Cap. IV -Dispoziii tranzitorii si finale

Art. 34 – (1) Receptia se consideră a fi începută la data la care comisia de receptie se întruneste si își începe activitatea, potrivit prezentului regulament.

(2) Prevederile prezentului regulament se aplică în cazul obiectivelor de investitii care se finalizează după data intrării în vigoare a acestuia.

Art. 35 – (1) Procesul-verbal încheiat cu ocazia receptiei la terminarea lucrărilor sau a receptiei finale, cu încălcarea prevederilor legale, poate fi anulat de către instantele de contencios administrativ, potrivit legii.

(2) În cazul în care Inspectoratul de Stat în Construcii – I.S.C. solicită anularea proceselor verbale prevăzute la alin. (1), actiunea este scutită de taxa de timbru judiciar.

Art. 36 – În situatia în care părțile nu ajung, în conditiile prevăzute de prezentul regulament, la un acord pentru rezolvarea neînțelegerilor ivite cu ocazia încheierii procesului-verbal de receptie sau la o pozitie comună în vederea realizării receptiei constructiei pe cale amiabilă, acestea se pot adresa instantei judecătorești competente.

Art. 37 – (1) Cheltuielile de orice natură privind activitatea comisiei de receptie la terminarea lucrărilor cad în sarcina investitorului, iar cele privind receptia finală cad în sarcina proprietarului/asociatiei de proprietari.

(2) Cheltuielile ocazionate de încercări, altele decât cele care decurg din prevederile contractuale, se suportă de către investitor. În situatiile în care, în urma rezultatelor nefavorabile ale încercărilor, se stabilește o culpă, cheltuielile respective se suportă de către partea în culpă.

(3) Cheltuielile de expertiză sau cele ocazionate de asistenta unui expert se suportă de partea care a avut initiativa convocării expertului. În situatiile în care, în urma rapoartelor de

expertiză tehnică, se constată abateri de la prevederile documentațiilor tehnice, cheltuielile respective se suportă de către partea în culpă.

Art. 38 – (1) Cartea tehnică a construcției, al cărei model este prevăzut în anexa nr. 4, cuprinde documentația privind proiectarea, documentația privind executia, documentația privind recepția și documentația privind urmărirea comportării în exploatare și intervenții în timp asupra construcției.

(2) Cartea tehnică se întocmește prin grija investitorului și se predă proprietarului construcției, astfel:

- a) documentația privind proiectarea actualizată la data recepției la terminarea lucrărilor și documentația privind executia, la recepția la terminarea lucrărilor;
- b) documentația privind recepția, precum și documentația privind urmărirea comportării în exploatare și intervenții asupra construcției, la recepția finală a lucrărilor de construcții.

(3) Proprietarii construcțiilor au obligația să păstreze și să completeze la zi documentațiile prevăzute la alin. (2). În cazul asociației de proprietari, cartea tehnică a construcției se păstrează și se completează la zi de către administrator.

(4) Prevederile din cartea tehnică a construcției referitoare la exploatare sunt obligatorii pentru proprietar, administrator și utilizator.

(5) La înstrăinarea construcției, cartea tehnică se predă noului proprietar.

Art. 39 - Pentru aplicarea unitară a prevederilor prezentului regulament, Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Publice poate emite proceduri și, după caz, instrucțiuni care se aprobă prin ordin al ministrului și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art. 40 - Anexele nr. 1-4 fac parte integrantă din prezentul regulament.

ANEXA Nr. 1 la regulament

## PROCES-VERBAL DE CONSTATARE A STADIULUI FIZIC AL LUCRĂRILOR

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

privind stadiul lucrărilor de construcții aferente investiției: \_\_\_\_\_, lucrări executate în cadrul contractului nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ încheiat între \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_.

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. \_\_\_\_\_, eliberată de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ cu valabilitate până la data: \_\_\_\_\_.

2. Au mai fost prezenti: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

3. Secretariatul a fost asigurat de \_\_\_\_\_ -diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile \_\_\_\_\_, autorizație nr. \_\_\_\_\_

4. Stadiul fizic:

5. Alte mențiuni -----

6. Prezentul proces-verbal, conținând \_\_\_\_\_ fișe și \_\_\_\_\_ anexe numerotate, cu un total de \_\_\_\_\_ fișe, a fost încheiat astăzi \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_ exemplare.

EXECUTANT

INVESTITOR

Alti participanti:

**Anexa nr. 1- PV constatare stadiu fizic al lucrarilor**

**Propunem modificarea pct. 2, dupa cum urmeaza:**

**2. Participanti :**

- **Reprezentant Investitor (nume si prenume, functia)**
- **Reprezentant Executant (nume si prenume, functia);**
- **Alti participanti (nume si prenume, functia).**

ANEXA Nr. 2 la regulament

SE ADMITE/SE RESPINGE

INVESTITOR

PROCES-VERBAL DE RECEP.IE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
privind executia lucrărilor de constructii aferente investitiei:  
\_\_\_\_\_, lucrări executate în  
cadrul contractului nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ încheiat între  
\_\_\_\_\_ .i \_\_\_\_\_.

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. \_\_\_\_\_, eliberată de  
\_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_ cu  
valabilitate până la data: \_\_\_\_\_.

2. Comisia de receptie si-a desfășurat activitatea de la data: \_\_\_\_\_ până la data:  
\_\_\_\_\_, fiind formată din:  
Presedinte: (nume si prenume) \_\_\_\_\_  
Membri:

(nume si prenume, autoritatea publică  
care i-a desemnat)

3. Au mai fost prezenti: (nume si prenume, calitatea, semnătura)

4. Secretariatul a fost asigurat de \_\_\_\_\_ -diriginte de santier  
autorizat în domeniul/domeniile \_\_\_\_\_, autorizatie  
nr. \_\_\_\_\_

5. Constatările comisiei de receptie la terminarea lucrărilor:

5.1. Din documentatia scrisă si desenată prezentată au lipsit sau sunt incomplete piesele  
prevăzute în lista din Anexa nr. 1 la prezentul proces -verbal

5.2. Nu au fost executate lucrările si cantitățile de lucrări cuprinse în lista din Anexa nr. 2 la  
prezentul proces -verbal

5.3. Lucrările cuprinse în lista din Anexa nr. 3 la prezentul proces – verbal nu respectă  
prevederile proiectului

5.4. Valoarea finală a lucrărilor executate este de .....lei (fără TVA)

5.5. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (expertize tehnice, încercări suplimentare, alte teste și documente, etc.):

6. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție propune:

- . admiterea recepției la terminarea lucrărilor
- . respingerea recepției la terminarea lucrărilor

7. Comisia de recepție motivează propunerea luată prin:

8. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

9. Prezentul proces-verbal, conținând \_\_\_\_\_ fișe și \_\_\_\_\_ anexe numerotate, cu un total de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ fișe, a fost încheiat astăzi \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_ exemplare.

10. Alte mențiuni \_\_\_\_\_

Comisia de recepție

Presedinte:

(semnătura)

Membri:

Alți participanți:

#### **Anexa nr. 2- PV de recepție la terminarea lucrărilor**

**Propunem modificarea pct. 5, după cum urmează:**

**5. Constatările Comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:**

**5.1 Au fost respectate integral/ parțial prevederile din autorizația de construire... (vezi Art. 15 al. 3 a);**

**5.2 Lucrările au fost executate în conformitate cu ... (vezi Art. 15 al.3 b);**

**5.3 Au fost terminate integral/partial lucrările prevăzute în contractul... (vezi Art. 15 al. 3 c);**

**5.4 Se constată existența în totalitate/ parțial a documentelor prevăzute în Regulamentul la Art. 15 al. 3 d)... j);**

**5.5 Din documentația .... (vezi textul actual al pct. 5.1);**

**5.6 Nu au fost.... (vezi textul actual al pct. 5.2);**

**5.7 Lucrările ... (vezi textul actual al pct. 5.3);**

**5.8 Valoarea finală.... (vezi textul actual al pct. 5.4);**

**5.9 Alte constatări.... (vezi textul actual al pct. 5.5).**

ANEXA Nr. 3 la regulament

SE ADMITE/SE RESPINGE  
PROPRIETAR

PROCES-VERBAL DE RECEPIE FINALĂ

Nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

privind executia lucrărilor de construcții aferente investiției:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, lucrări executate în cadrul  
contractului nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ încheiat  
între \_\_\_\_\_ .i

1. Lucrările au fost supuse receptiei la terminarea lucrărilor si prin procesul verbal nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, comisia de receptie la terminarea lucrărilor a propus: \_\_\_\_\_
2. Termenul de garantie al lucrărilor: \_\_\_\_\_
3. Comisia de receptie finală și-a desfășurat activitatea de la \_\_\_\_\_ până la \_\_\_\_\_ fiind formată din:

Presedinte: (nume si prenume) \_\_\_\_\_

Membri:

(nume si prenume, autoritatea publică  
care i-a desemnat)

4. Au mai fost prezenti: (nume si prenume, calitatea, semnătura)

5. În urma examinării lucrării și a documentelor cuprinse în cartea tehnică a construcției, comisia de receptie finală a constatat următoarele:

5.1. Lucrările pe specialități au fost executate ca urmare a viciilor semnalate conform listei din Anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal

5.2. Lucrările au fost complet terminate la data de \_\_\_\_\_

5.3. Cartea tehnică a construcției și fișa sintetică a lucrării au fost /nu au fost completate integral.

5.4. Instrucțiunile de exploatare și urmărire a comportării în timp a obiectului sunt/nu sunt în posesia proprietarului.

5.5. Construcția s-a comportat/nu s-a comportat corespunzător în perioada de la terminarea ei la data de \_\_\_\_\_ până în prezent, respectiv pe o durată de \_\_\_\_\_ luni, constatările comisiei fiind enumerate în Anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal.

6. În urma constatărilor făcute, comisia de receptie propune:

. admiterea receptiei finale

. respingerea receptiei finale

7. Comisia de receptie motivează propunerea luată prin:

8. Comisia de receptie recomandă luarea următoarelor măsuri:

9. Prezentul proces-verbal, conținând \_\_\_\_\_ file .i \_\_\_\_\_ anexe numerotate, cu un total de

\_\_\_\_\_ file, a fost încheiat astăzi \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_  
exemplare.

10 Alte mentiuni -----

Comisia de receptie

Presedinte:

(semnătura)

Membri:

Alti participanti:

ANEXA Nr. 4 la regulament

## CARTEA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

### CENTRALIZATORUL pieselor cuprinse în cartea tehnică a construcției

1. Fișa de date sintetice.
  2. Capitolul A\*): Documentația privind proiectarea.
  3. Capitolul B\*): Documentația privind execuția.
  4. Capitolul C\*): Documentația privind recepția.
  5. Capitolul D\*): Documentația privind exploatarea, repararea, întreținerea, urmărirea comportării în timp și postutilizarea construcției.
  6. Jurnalul evenimentelor.
- Capitolul A\*) Documentația privind proiectarea, respectiv proiectul real executat.

.....  
.....  
.....  
.....

Capitolul B\*) Documentația privind execuția.

.....  
.....  
.....  
.....

Capitolul C\*) Documentația privind recepția.

.....  
.....  
.....  
.....

Capitolul D\*) Documentația privind exploatarea, întreținerea, repararea și urmărirea comportării în timp și postutilizarea construcției..

.....  
.....  
.....



.....

\*) Se vor include pe capitole borderourile generale ale dosarelor documentatiei de bază și copiile borderourilor cu cuprinsul fiecărui dosar în parte.

#### FIȘA DE DATE SINTETICE

##### 1. Obiectul de constructie

Denumire : .....

Localizare : .....

##### 2. Investitorul

Denumire : .....

Adresa : .....

##### 3. Delegatii investitorului cu sarcini de verificare a calității construcției

Numele, prenumele : .....

Functia : .....

Atributia : .....

##### 4. Proiectantul lucrării

###### a) Unitate proiectant general

Denumire : .....

Adresa : .....

###### Unitate subproiectant

Denumire : .....

Adresa : .....

###### b) Sef de proiect

Numele, prenumele : .....

###### c) Proiectanti de specialitate

Specialitatea : .....

Numele, prenumele : .....

Unitatea de care apartine

Denumire : .....

Adresa : .....

##### 5. Verificatori de proiecte atestati, pe specialități

Numele, prenumele : .....

Certificat de atestare seria ..... nr. ....

##### 6. Executantul construcției

###### a) Antreprenor

Antreprenor general

Denumire : .....

Adresa : .....

###### Subantreprenor de specialitate

Specialitatea : .....

Denumire : .....

Adresa : .....

###### b) Sef de șantier

Numele, prenumele : .....

c) Sef punct de lucru

Numele, prenumele : .....

7. Modificări intervenite în datele de la pct. 1-6 :

Se va scrie modificarea si data la care se efectuează