

## Analiza PeliPartners: Modificari cheie ale Legii construcțiilor privind valabilitatea autorizațiilor de construire



**Condițiile legale pentru prelungirea perioadei de valabilitate a autorizațiilor de construire, conform Legii construcțiilor nr. 50/1991, au fost supuse mai multor modificari în 2022, arata o analiza a casei de avocatura PeliPartners.**

„Autoritațile au acționat pentru a permite o singura prelungire a autorizațiilor de construire de până la 24 de luni, în mod gratuit, termenul de depunere a cererii fiind majorat de la 15 la 45 de zile lucratoare înainte de data de expirare inițială a autorizației de construire. De asemenea, noile prevederi sunt aplicabile și autorizațiilor de construire deja prelungete și care erau valabile la intrarea în vigoare a modificărilor de mai sus”, explica **Ioana Waszkiewicz**, *Senior Associate Real Estate & PPP PeliPartners*.

Cu toate acestea, prevederea din urma este supusa unor posibile interpretari diferite. Astfel, PeliPartners avertizeaza ca autoritațile ar trebui sa adapteze rapid Normele Metodologice la noile prevederi legale pentru a asigura aplicarea corecta a legii și a evita discriminările nejustificate între beneficiarii autorizațiilor de construire.

### **Legea nr. 176/2022**

Pentru a raspunde efectelor negative ale pandemiei Covid-19 asupra sectorului construcțiilor - criza materialelor de construcții, creșterea prețurilor, deficitul de forța de munca, restricțiile generate de introducerea stării de urgență - care au creat obstacole economice și imposibilitatea finalizării lucrărilor de construcții în termenele vizate inițial, autoritațile au adoptat Legea nr. 176/2022, intrata în vigoare la 13 iunie 2022.

Înainte de promulgarea Legii nr. 176/2022, Legea construcțiilor nr. 50/1991 permitea o singura prelungire a perioadei de valabilitate a unei autorizații de construire, cu cel mult 12 luni, sub rezerva plății unei taxe reprezentând 30% din taxa pentru emiterea autorizației de construire inițiale. Noile dispoziții ale Legii nr. 176/2022 permit în prezent o singura prelungire de până la 24 de luni, fara plata vreunei taxe.

În ceea ce privește procedura de obținere a unei prelungiri, termenul de depunere a cererii a fost majorat de la 15 la 45 de zile lucratoare înainte de data de expirare inițială a autorizației de construire. Pentru a putea implementa aceasta modificare procedurală, autorizațiile de construire care expirau mai devreme de 30 de zile calculate începând cu 13 iunie 2022 au fost prelungete cu 90 de zile, ceea ce a permis beneficiarilor sa respecte noul termen de 45 de zile lucratoare pentru depunerea cererii de prelungire.

Articolul IV din Legea nr. 176/2022 a adoptat o norma speciala pentru autorizațiile de construire care au beneficiat deja de o prelungire a perioadei de valabilitate înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 176/2022. Ca o excepție de la regula conform careia autorizațiile de construire pot fi prelungite o singura data, autorizațiile respective puteau fi prelungite cu o perioada egala cu diferența dintre prima prelungire (obținuta înainte de 13 iunie 2022) și noua perioada maxima de prelungire de 24 de luni.

### **Legea nr. 316/2022**

Autoritațile au considerat necesara modificarea articolului IV din Legea 176/2022, arata analiza PeliPartners. Astfel, a fost abrogata referirea la prelungirea autorizațiilor de construire doar cu o perioada „egala cu diferența de pâna la 24 de luni”, iar legea prevede în prezent ca autorizațiile de construire deja prelungete și care erau valabile la data intrarii în vigoare a Legii nr. 176/2022 (respectiv 13 iunie 2022) sunt supuse aceluiași regim juridic ca cel prevazut la articolul III (respectiv pot fi prelungete, fara plata, cu maximum 24 de luni).

Modificarea a fost introdusa prin Legea nr. 316/2022, care a intrat în vigoare la 24 noiembrie 2022.

Diverse interpretari și necesitatea clarificarilor

Având în vedere modificarile adoptate prin Legea nr. 316/2022, se poate deduce ca o autorizație de construire deja prelungeta o data înainte de 13 iunie 2022 și care a obținut o a doua prelungire în temeiul Legii nr. 176/2022 între 13 iunie 2022 și 24 noiembrie 2022, poate fi prelungeta din nou dupa 24 noiembrie 2022. Conform acestei interpretari, toate autorizațiile de construire în vigoare la 13 iunie 2022, la data intrarii în vigoare a Legii nr. 176/2022, ar beneficia de aceeași posibilitate de prelungire cu 24 de luni, fara nicio discriminare bazata pe existența sau inexistența unei prelungiri anterioare a termenului de valabilitate.

„O alta interpretare a fost adoptata de unele autoritați, care considera ca articolul IV din Legea nr. 176/2022 permite o singura prelungire suplimentara. Conform acestei interpretari, autorizațiile de construire care intra sub incidența articolului IV din Legea nr. 176/2022 (respectivau beneficiat deja de o prelungire înainte de 13 iunie 2022) și care au fost prelungete a doua oara în perioada 13 iunie 2022 și 24 noiembrie 2022, nu vor beneficia de o noua prelungire dupa 24 noiembrie 2022 pentru a aduce prelungirea totala post-pandemica la 24 de luni. Consideram ca aceasta interpretare contravine scopului Legii nr. 316/2022 și creeaza o discriminare nejustificata între investitorii care au solicitat o prelungire post-pandemica a autorizațiilor de construire înainte de 24 noiembrie 2022 și investitorii care au solicitat prelungirea dupa 24 noiembrie 2022”, explica Ioana Waszkiewicz.

### **Este necesara o corelare juridica**

Normele metodologice din Legea construcțiilor nr. 50/1991 au fost modificate și ele la 5 octombrie 2022, ca urmare a promulgarii Legii nr. 176/2022, dar nu au fost actualizate dupa promulgarea Legii nr. 316/2022, arata analiza PeliPartners. Modelele de formulare pentru prelungirea autorizațiilor de construire care intra sub incidența art. IV din Legea nr. 176/2022 se refera în prezent la prelungirea unei autorizații de construire cu o perioada egala cu diferența dintre perioada deja prelungeta și noua limita de 24 de luni.

Astfel, casa de avocatura avertizeaza ca autoritațile ar trebui sa adapteze Normele metodologice la noile prevederi legale din Legea nr. 316/2022 pentru a asigura aplicarea corecta a legii. De asemenea, autoritațile ar trebui sa ia în considerare abrogarea articolului 7 alineatul 19 care se refera în continuare la taxa pentru prelungirea unei autorizații de construire de 30% din taxa inițiala a autorizației de construire, în ciuda faptului ca Legea nr. 176/2022 stabilește ca prelungirea nu necesita achitarea vreunei taxe.