



Primul proiect de lege propus de Comisia de Tăiat Hârtii 2: mai puține acte necesare pentru Certificatul de Urbanism

autori: Violeta Chiriloaie, Sabin Chiricescu,
Andrei Lupu, Cristian Ghinea
editor: Vlad Ilina

Context

Foarte mulți cetățeni au reclamat la Comisia de Tăiat Hârtii 2 (CTH2) birocrăția excesivă de care se lovesc atunci când solicită autorităților locale certificate de urbanism și autorizații de construire.

În primul rând, cetățenii reclamă faptul că funcționarii administrațiilor locale le solicită mai multe documente decât cele prevăzute în lege, în unele situații chiar și documente pe care reglementările în vigoare interzic să fie solicitate. Nu există în acest moment o practică unitară la nivelul primăriilor privind numărul de acte solicitate pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, ceea ce face informarea cetățenilor înainte de a demara procesul de solicitare foarte anevoioasă. În al doilea rând, este reclamat faptul că, datorită celor menționate mai sus, nu se poate estima timpul necesar pentru eliberarea celor două documente. De multe ori autoritățile depășesc termenul legal de 30 de zile pentru eli-

berarea certificatului de urbanism. O a treia problemă majoră reclamată de cetățeni se referă la incapacitatea administrației publice de a obține singură documentele pe care le are deja în posesie și de a-și coordona bazele de date. De foarte multe ori, cetățenii sunt obligați să alerge între instituții aflate în subordinea primăriilor pentru a aduna actele necesare întocmirii dosarelor. Aceste instituții ar putea să trimită direct primăriilor aceste acte, pentru a economisi timpul solicitanților.

Cetățenii care s-au adresat CTH2 sunt nemulțumiți și de faptul că **documentația trebuie depusă pe hârtie** (cu excepția Clujului și a Sectorului 3 din București, unde se poate obține și în format digital). O altă nemulțumire este legată de faptul că **unele primării refuză documente emise de alte autorități în format electronic** (de pildă, Oficiul pentru Cadastru (OCPI)). Pentru cetățenii care locuiesc în mediul rural apare o problemă suplimentară – aceștia **trebuie să se deplaseze din localitățile de reședință pentru a obține actele de la OCPI în format tipărit, cu semnătură și ștampilă**. Pentru cetățeni aceste deplasări înseamnă o creștere a costurilor aferente obținerii documentului iar pentru OCPI o aglomerare a ghișeelor pentru depunerea și ridicarea actelor.

Exemple de sesizări primite pe platforma proiectului CTH 2

(...) În momentul de față în unele primării eliberarea Certificatului de Urbanism durează 4 luni și 1/2 (un nou record negativ la Brașov), ca după aceea să afli că în legislație s-a mai schimbat una și alta, care nu se reflectă în certificatul de urbanism. (...) Având în vedere că în România este foarte dificil să estimezi/planifici investiții imobiliare, multe firme mari evită în continuare plasarea capitalului pe piața imobiliară din România. Ar fi ideal ca acest Certificat de Urbanism să se emită online instantaneu.¹

(...) eliberarea unui Certificat de Urbanism de către o persoană din mediul rural poate dura mai mult de 30 de zile, luând în calcul și perioada ulterioară depunerii tuturor documentelor, și poate reprezenta o cheltuială considerabilă: drumul până în oraș pentru depunere, drumul pentru ridicare, un alt drum la Consiliul Județean pentru depunerea documentației pentru CU și din nou pentru ridicarea acestuia. Toate aceste proceduri ar putea și ar trebui simplificate!²

Pentru eliberarea unui Certificat de Urbanism și probabil nu doar pentru asta, se solicită un extras de plan cadastral pe ortofotoplan. Eliberarea acestuia este greoaie și din punctul meu de vedere abuzivă: trebuie completată o cerere fizică, depusă la un birou OCPI și ridicată fizic în 3-5 zile care uneori se transformă în săptămâni. Asta face ca, pentru obținerea unui certificat de urbanism de către o persoană din mediul rural, aceasta să fie nevoită să: ajungă la OCPI (sediile se găsesc doar în municipii) pentru depunerea cererii, apoi pentru ridicarea documentului, apoi un drum la Consiliul Județean pentru depunerea documentației și din nou unul pentru ridicarea certificatului. Toate acestea în condițiile în care ANCPI dispune de un portal online, accesibil oricui, unde persoana responsabilă de emiterea CU poate verifica imaginile satelitare împreună cu conturul intabulat la o calitate mult mai bună decât cea a unui printscreen imprimat alb-negru pentru care trebuie plătită și o taxă de 15 lei (încă... pentru că se anunță scumpiri). Înțeleg utilitatea imaginilor satelitare în această chestiune, dar nu și rostul acelei hârtii pentru care se risipesc prea multe resurse, inutil.³

1. <https://comisiadetaiathartii.ro/?p=1836>

2 <https://comisiadetaiathartii.ro/?p=2005>

3 <https://comisiadetaiathartii.ro/?p=2194>

Ce este Certificatul de Urbanism?

Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile:

- fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării,
- stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului;
- stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării;
- aduc la cunoștința investitorul/solicitantul obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării.⁴

Când avem nevoie de un Certificat de Urbanism?

- la autorizarea lucrărilor de construcții, a instalațiilor aferente, amenajări, demolări,
- în cazul concesiunii de terenuri,
- în cazul adjudecării prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza de "Studiu de fezabilitate",
- pentru cereri în justiție și operațiuni notariale privind circulația imobiliară, atunci când operațiunile respective au ca obiect comasarea/dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele, - împărțiri/comasări de parcele în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură, constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

Practic, pentru a construi sau modifica orice, statul ne cere ca prim pas să ne informăm asupra situației terenului/construcției.

4 legea 50/1991, art 6

Legislația aferentă

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicată în M.Of., Partea I, Nr. 933 din data de 13 octombrie 2004

Ordinul nr. 839/2009 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor Metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicat în M.Of., Partea I, Nr. 797 din 23 noiembrie 2009.

Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în M.Of. nr. 373/10 iulie 2001.

Situația actuală

Din datele publicate de Institutul Național de Statistică reiese faptul că în România ultimilor trei ani s-au emis, în medie, 45.680 Autorizații de Construire anual, după cum urmează:

<u>Anul</u>	<u>Nr. A.C.</u>
2014	45639
2015	46302
2016	45107
Medie anuala	45,682.67

Sursa: INS, baza de date Tempo

Conform INS, în perioada ianuarie-septembrie 2017 (3 trimestre) s-au emis 36.764 Autorizații de Construire la nivel național. Printr-o estimare simplă se poate evalua că în anul 2017 au fost emise în jur de 48.000 Autorizații de Construire. Având în vedere faptul că Autorizațiile de Construire presupun emiterea prealabilă a unui Certificat de Urbanism, rezultă că la nivel național au fost cel puțin 48.000 de astfel de documente. Dar, Certificatele de Urbanism se emit și cu scop pur informativ sau

ca operațiune prealabilă efectuării unor demersuri notariale.

O analiza asupra datelor publicate de primăriile Municipiului București (șase sectoare plus PMB) a arătat un total de 3991 certificate emise, în perioada ianuarie-aprilie 2017. Fără a putea aduna certificatele emise de Primăria S5 în perioada iulie-septembrie 2017 și de Primăria S4 în perioada mai-septembrie 2017 (cele două primării nu actualizaseră lista lunară a C.U. emise la momentul scrierii acestui studiu - 8.11.2017), numărul CU emise în anul în curs (inclusiv luna septembrie) a depășit cifra de 8700.

	PMB	S1	S2	S3	S4	S5
Sept	87	161	27	173	nd	nd
August	159	282	178	253	Neafisate, 264 conform comunicat	nd
Iulie	82	207	127	289		nd
Iunie	172	149	104	195		182
Mai	167	201	145	220		90
Aprilie	199	343	127	134	98	139
Martie	93	107	89	161	290	148
Februarie	125	140	70	146	139	31
ianuarie	79	163	65	530	113	86
Total	1163	1753	932	2101	904	676
Total general						

Sursa: site-urile primăriilor de sector și PMB

Analizând scopul solicitărilor din luna septembrie 2017 din Sectorului 1 vedem că 24.16% dintre C.U. au fost emise cu scop informativ sau pentru operațiuni notariale pentru care nu se va solicita o Autorizație de Construire.

Extrapolând analiza la nivel național estimăm pentru 2017 un număr total de 60.000 CU la nivel național (48.000 pentru AC-uri și 25% suplimentare pentru informare și operațiuni notariale).

Ce înseamnă toate acestea pentru noi?

Acesta este un exemplu clasic de birocrație excesivă a administrației românești. Funcționarii care cer hârtii sunt și la rândul lor îngropați în ele, primăriile au probleme cu arhivarea documentelor pe care le cer din propria voință, inutil, ba chiar ilegal. Pentru cetățeni este, în primul rând, o pierdere de bani și de timp.

Am luat în considerare (estimări în baza experienței personale a voluntarilor):

- 2,5 zile (în medie) pentru obținerea unui CU

- Plecând de la salariu mediu brut calculăm că o zi pierdută de cetățean costă economia minim 60 euro pe zi (calculat la 20 de zile lucrătoare, estimarea este minimală. Cei cu proprietăți tind să aibe venituri peste medie, deci tendința statistică e să câștige peste salariul mediu).

Dacă analizăm aceste cifre (60.000 CU pe an x 2,5 zile x 60 euro) rezultă că pierdem 150.000 zile pe an pentru a umbla după aceste acte – doar pentru certificate de urbanism care reprezintă primul pas, și cel mai simplu, comparativ cu cele care urmează în procesul de autorizare a construirii. **Costul monetar minimal este de 9 milioane de euro.** Un calcul simplu ne arată că, **dacă se face simplificare-debirocratizare**, atunci timpul de obținere al CU s-ar reduce la o singură zi, costul total s-ar reduce la doar 3,6 milioane euro și se economisesc 90.000 zile în care se pot face alte activități (estimări la nivel 2017).

Principalele probleme constatate – studiu de caz: București

În urma analizei efectuate în cadrul Comisiei de Tăiat Hârtii 2 am constatat că:

- numărul documentelor solicitate variază între 4 și 12. Există un set de documente comune (cerut de către toate primăriile) dar și documente specifice cerute doar de către unele dintre acestea. PMB și Primăria S1 s-au conformat legii și solicită doar documentele prevăzute de lege în timp ce primăriile Sectoarelor 2-6 solicită și documente suplimentare.
- cererea tip poate fi descărcată de pe site-urile primăriilor (cu excepția Sectoarelor 5 și 6) dar nu poate fi editată decât în cazul formularului word publicat de Primăria S1.
- Primăria S2 și Primăria S5 nu permit achitarea taxei în sediul unde se depune documentația. Deși legea prevede prezentarea documentului de plată în copie, Primăria S2 nu acceptă copia documentului doveditor al plății și solicită originalul, în contradicție cu art 33, alin. (3) din Normele Metodologice la Legea Nr. 50/1991
- Primăria S5 refuză în mod explicit extrasul de carte funciară însoțită de semnătura digitală.

- Primăriile Sectoarelor 2-6 solicită copii ale actului de proprietate (Primăria Sectorului 2 în copie legalizată). Primăriile Sectoarelor 2, 5 și 6 solicită copii ale CI/ certificatului de înregistrare ale proprietarului.
- Primăriile Sectoarelor 2 și 3 solicită plan cadastral. Unele adaugă planuri, propunerea nouă, fotografii, memorii cu privire la intențiile de construcție/ modificare ale proprietarului.
- Conform art. 30, alin. (3), din Normele Metodologice la Legea nr. 50/1991 „certificatul de urbanism se eliberează solicitantului în termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la data înregistrării cererii”. Spre deosebire de alte situații, art. 26 al Legii 50/1991 prevede și sancțiuni cu privire la nerespectarea termenului legal, amenda fiind cuprinsă între 5.000 lei la 30.000 lei. Organul de control abilitat este Inspectoratul de Stat în Construcții.

Încălări ale legislației și ale regulamentelor

- Solicitarea actului de proprietate este ilegală! Aceste practici trebuie verificate și amendate de către organul de control.
- Certificatul de urbanism are un caracter strict informativ și poate fi solicitat de „orice persoană fizică sau juridică”, nu doar de către proprietari (art 6, alin. 4, Legea 50/1991). Conform art. 31 din Normele Metodologice la Legea nr. 50/1991, „solicitantul certificatului de urbanism este persoană fizică sau juridică interesată să primească de la autoritatea administrației publice competente informații cu privire la un imobil - teren și/sau construcții.” Conform art. 19, alin. (2) din Normele Metodologice la Legea nr. 50/1991 acesta „se eliberează, la cerere, oricărui solicitant - persoană fizică sau persoană juridică - nefiind necesară prezentarea titlului asupra imobilului sau a altui act care să ateste dreptul de proprietate. În plus, conform art. 30, alin. (6) din cadrul Normelor Metodologice la Legea nr. 50/1991, „pentru aceeași parcelă (imobil) se pot emite certificate de urbanism mai multor solicitanți, indiferent de calitatea acestora în raport cu proprietatea asupra parcelei. În aceas-

tă situație certificatele de urbanism urmează a avea același conținut cu caracter de informare conform prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, pentru toți solicitanții.” Mai mult, prezentarea extrasului de carte funciară, document comun și obligatoriu prin lege oferă date neechivoce despre proprietar, fără a mai fi nevoie de actul de dobândire a imobilului/terenului. Din aceste motive solicitarea actului de proprietate nu este necesar și trebuie eliminată, existând deja temei legal pentru aceasta. În consecință trebuie eliminate normele interne care prevăd acest lucru.

- Solicitarea unor memorii, a unor date tehnice, a fotografiilor și propunerilor de investiție sunt ilegale. Ordinului 839/2009 prevede la art 19, alin 3 faptul că ”se interzice emitentului să condiționeze emiterea certificatului de urbanism de elaborarea prealabilă a unei documentații de urbanism pentru imobilul în cauză, precum și a oricăror documentații tehnice de definire a scopului solicitării.” Din acest motiv solicitarea memoriului tehnic, a unor schite, propuneri, fotografii etc sunt ilegale.

Soluțiile pe care le propunem

Reducerea birocrăției excesive de care cetățenii se lovesc atunci când au nevoie de un Certificat de Urbanism se poate face prin adoptarea unor măsuri simple. **Un prim pas îl reprezintă interzicerea posibilității, la nivelul primăriilor, de a se solicita documente suplimentare celor prevăzute de lege. În acest sens, parlamentarii USR au depus deja un proiect de lege care să întărească prevederile deja existente.**

Un al doilea pas l-ar putea reprezenta simplificarea procesului de autorizare în cazul unor lucrări simple precum demolarea unui zid interior într-un apartament de bloc, închiderea balonului, gard etc prin unificarea celor două documente solicitate în prezent – Certificatul de Urbanism și Autorizația de Construire.

Soluția ideală pentru eliminarea birocrăției excesive, una care necesită un efort mai mare din partea autorităților, ține de **digitalizarea acestor servicii și de interconectarea bazelor de date ale**

instituțiilor aflate în subordinea primăriilor.

Propunere de modificare a fluxurilor și a sistemelor informatice

- Un flux informatic care să permită depunerea online a documentației/cererii, plata și primirea certificatului/autorizației. În cazul Certificatului de Urbanism, cererea-tip se poate completa on-line astfel:
- login cu o metodă de autentificare de încredere ridicată (ex: certificat electronic calificat) pe un Portal Național,
- completare on-line,
- opțiune ”trimite” care este echivalentă cu semnarea olografa (pentru că a fost facut login cu o metodă de autentificare de încredere ridicată).

Sisteme e-guvernare (e-government) avansate permit completarea on-line; salvarea și completarea off-line; reîncărcare și modificare, trimiterea on-line a documentelor. Într-o situație ideală ar trebui să existe și opțiunea de completare off-line, mai ales pentru cereri complexe cu mai multe rubrici.

Având în vedere faptul că emiterea Certificatului de Urbanism presupune o taxă la Primărie și una la OCPI se recomandă un proces segmentat pe etape de plată astfel încât, dacă este o problemă la una dintre instituții, să se poată întrerupe procesul. Se vor emite astfel 2 proforme din interfața online iar Portalul Național nu va transmite cererea la OCPI dacă nu este plătită pro-forma pentru Primărie.

Propunere legislativă depusă în Parlament

Parlamentarii Uniunii Salvați România au depus un proiect de Lege de modificare Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul⁵.

5. http://www.cdep.ro/pls/proiecte/upl_pck2015.proiect?idp=16772

Proiectul prevede, printre altele:

Amendarea Legii 50/1991, articolul 6, prin adăugarea următoarelor aliniate:

- (7) Documentația solicitată de către autoritățile prevăzute la art. 4 și art. 43, lit. a) în vederea eliberării certificatului de urbanism este prevăzută limitativ prin Normele Metodologice de aplicare a prezentei legi. Este interzisă solicitarea oricăror documente suplimentare față de cele stabilite prin Normele Metodologice.
- (8) În cazul în care prin Normele Metodologice este prevăzută obligația solicitării unor documente emise de alte autorități sau instituții publice, autoritățile prevăzute la art. 4 și art. 43, lit. a) sunt obligate să accepte documentele transmise în mod direct de către respectivele autorități sau instituții publice, prin mijloace electronice de comunicare.

Amendarea Legii 350/2001, articolul 33, prin adăugarea următorului aliniat:

- Documentația solicitată de către autoritățile prevăzute la alin. (1) în vederea eliberării certificatului de urbanism este limitativ prevăzută prin Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.