



MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA POLIȚIA LOCALĂ
SERVICIUL CORP CONTROL
BIROUL DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII

Str. Gheorghe Șincai nr. 37
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 461

Fax: +40 372 254 547
Email: politia.locala@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

[]

CĂTRE,

Referitor la solicitarea de informații de interes public nr. 5667 din 12.02.2020, vă comunicăm următoarele:

1. Nu a fost ținută o evidență a controalelor efectuate în ultimii 30 de ani, care să aibă ca obiect efectuarea unor lucrări de construire, iar o aproximare a lor s-ar putea face doar raportându-ne la actele de control încheiate.

În sensul celor solicitate de dumneavoastră ar trebui accesate documente aferente controalelor/verificărilor efectuate în perioada 1990 – 1996 ca fiind perioada în care au fost executate majoritatea șarpantelor. Trebuie să precizăm că cele mai importante documente sunt chiar cele care au depășit termenele legale de păstrare în arhiva instituției.

În acest context, considerăm că este necesar să precizăm că verificările efectuate de Biroul Disciplină în Construcții din structura Direcției Poliția Locală, nu au urmărit execuția unor noi șarpante, ci următoarele situații/aspecte:

- evaluarea și luare în evidență;
- identificarea și evaluarea avariilor intervenite în urma evenimentelor meteorologice extreme;
- cazurile accidentale datorate stării de degradare a învelitorii sau structurii;
- prejudiciile create datorită neîntreținerii și neefectuării lucrărilor de reparații, ca obligații comune;
- afectarea părților neamenajate ale acoperișului, respectiv degradarea hidroizolației pe suprafețele de acoperiș neacoperite de șarpantă;
- reclamații/ sesizări;
- calitatea execuției lucrărilor, doar în situațiile verificărilor tematice efectuate împreună cu Inspectoratul de Stat în Construcții;

Precizare: aplicarea dispozițiilor Legii 10/1995 cade în sarcina exclusivă a Inspectoratului de Stat în Construcții, revenind ca obligație a organelor de control a autorităților publice de a se conforma dispozițiilor art.29 al Legii 50/1991:

„(3) Inspectoratul de Stat în Construcții și inspectoratele teritoriale încunoștințează autoritatea administrației publice pe teritoriul căreia s-a efectuat controlul și Ministerul Transporturilor, după caz, asupra constatărilor și măsurilor dispuse. În această situație, organele de control ale consiliilor județene, locale sau ale Ministerului Transporturilor, după caz, au obligația să urmărească modul de conformare privind cele dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții.”

În toate aceste situații s-a urmărit reglementarea situațiilor conform cadrului legal aflat în vigoare la data efectuării verificărilor, prin:

- expertizarea lucrărilor în condițiile/ întemeiat pe prevederile art.59, alin.(3) al Ordinului MDRL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 sau Legii 10/1995 a calității în construcții, după caz;
- executarea lucrărilor de întreținere/ reparații,

- declararea și executarea lucrărilor de intervenție de categoria celor reglementate de Legea 10/1995 a calității în construcții;
- respectarea cadrului legal cu privire la modul de administrare/ utilizare a proprietății comune;
- identificarea persoanelor fizice sau juridice ce au calitatea de proprietar, beneficiar și/ sau investitor/ executant a lucrărilor;
- intrarea în legalitate prin desființarea sau autorizarea lucrărilor, după caz;

Precizare :

- a) intrarea în legalitate prin desființarea construcției este subsidiară dispozițiilor art.26, alin.(1), lit.a) al Legii 50/1991 și, după caz, prevederilor art.28, alin.(3) al aceleiași legi;
- b) intrarea în legalitate prin emiterea autorizației de construire este precizată/ condiționată de art.59, alin.(3) al Ordinului MDRL nr.839/2009 și prezumată de art.28, alin.(3) al Legii 50/1991.

2. Nu au fost aplicate sancțiuni contravenționale întemeiate pe prevederile art.26, alin.(1) al Legii 50/1991 în perioada 2010-2020 și care să aibă ca obiect execuția fără autorizație de construire (AC) a unor șarpante pe acoperișurile blocurilor de locuințe, obligați fiind să respectăm prevederile legale cu privire la dreptul și condițiile de constatare a contravenției și de aplicare a sancțiunii :

- respectarea dispoziției prevăzută art.31 al Legii 50/1991 cu privire la termenul de prescripție al sancțiunii contravenționale :

„Dreptul de a constata contravențiile și de a aplica amenzile prevazute la art. 26 se prescrie în termen de 3 ani de la data săvârșirii faptei.”

- dificultatea identificării corecte a celor care au avut calitatea de **investitori**, așa cum sunt ei definiți de Legea 50/1991;

Acoperișurile blocurilor de locuințe se află în proprietatea comună a tuturor deținătorilor de unități de proprietate imobiliară, apartamente și spații cu altă destinație decât aceea de locuit, ce răspund de modul de administrare și pot dispune, prin exprimarea acordului majorității, asupra modificării aspectului părților proprietății comune.

Acolo unde proprietarii condominiului nu sunt organizați într-o formă asociativă conformă Legii 196/2018, acest lucru reprezintă un impediment major în individualizarea sancțiunii contravenționale și, ca o consecință legală, efectuarea unor proceduri de intrare în legalitate care să aibă ca scop emiterea unei AC sau desființarea șarpantei.

Determinant în luarea unei decizii, în ceea ce privește administrarea condominiului, este principiul majorității iar faptul că nu sunt constituiți într-o asociație de proprietari care să reprezinte legal majoritatea în raport cu autoritatea publică, cade în vina exclusivă a coproprietarilor.

Având în vedere dispozițiile art.10, alin.(3) al OG 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, raportat la prevederile Legii 50/1991, aveam obligația de a sancționa toate persoanele care au avut calitatea de **investitor** a șarpantei, ceea ce nu era posibil în marea majoritate a cazurilor.

În această situație, dispariția asociațiilor de locatari și transformarea lor în asociații de proprietari în condițiile legii; supradimensionarea unora dintre ele în afara reglementărilor legale în vigoare la data executării lucrărilor; dizolvarea asociațiilor de locatari sau proprietari; suspendarea activității acestora sau simpla lor nefuncționalitate datorită neînțelegerilor dintre proprietarii condominiului, sunt tot atâtea situații în care cadrul legal s-a dovedit labil și insuficient pentru întemeierea unor măsuri legale coercitive.

Avem în vedere condițiile specifice în care aplicarea unor sancțiuni se putea/se poate întemeia pe următoarele acte normative ce stabilesc aplicarea de amenzi contravenționale cu privire la utilizarea/ administrarea acoperișurilor blocurilor de locuințe, după cum urmează:

2.1 - art.26, alin.(1) al Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții,

- lit.a) pentru execuția șarpantei în lipsa unei autorizații de construire (AC);
- lit.b) pentru nerespectarea documentațiilor tehnice (DTAC) aprobate și vizate spre neschimbare prin autorizațiile de construire emise;

În situația celor executate fără AC, am fost obligați să constatăm incidența art.31 al Legii 50/1991 în aproape toate cazurile luate în evidență.

2.2 – art.56,alin.(1), lit.e) al Legii 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari : *"e) modificarea aspectului proprietății comune, precum și a elementelor constructive ale clădirii fără aprobările și autorizațiile legale;"*

Precizare: Legea 230/2007 a fost abrogată prin intrarea în vigoare a Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, ca fiind singurul act normativ ce reglementează modul de administrare a proprietății comune în conformitate cu prevederile Noului Cod Civil: Proprietatea comună (Art. 631-686).

În textul noii legi, contravenția referitoare la modificarea aspectului proprietății comune face obiectul art.102, alin.(1), lit.i), sancțiunea fiind aplicabilă doar proprietarilor spațiului comun afectat:

„i) modificarea aspectului proprietății comune de către proprietari, precum și a elementelor constructive ale condominiului fără respectarea prevederilor prezentei legi;”

Trebuie avut în vedere că, în condițiile respectării stricte a prevederilor legale privind constatarea și aplicarea sancțiunilor contravenționale, amenziile ar fi trebuit aplicate tuturor celor care aveau calitatea de investitor, iar acest lucru este clar precizat în textul art.10, alin.(3) al OG 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor : *„(3) În cazul în care la savârșirea unei contravenții au participat mai multe persoane, sancțiunea se va aplica fiecăreia separat.”*

De-a lungul timpului, s-a sugerat aplicarea unei singure amenzi, unei persoane responsabilizate individual sau care să accepte o responsabilizare individuală, ceea ce nu este nici în litera și nici în spiritul legii atâta timp se bazează pe raționamente incorect argumentate, de genul:

- răspunderea execuției revine doar proprietarilor unităților de proprietate individuală situate la ultimul nivel al imobilului, cei care se învecinează direct cu șarpanta și pentru care aceasta oferă o protecție individuală și nu comună;

Precizare : acoperișul imobilului este o parte a proprietății comune, fiind proprietatea coindiviză a tuturor proprietarilor unităților de proprietate individuală din spațiul condominiului, acesta fiind accesoriu al proprietăților individuale (apartamente și spații cu altă destinație decât aceea de locuit) și protejează imobilul în ansamblul lui.

Răspunderea asupra modului în care acesta este folosit și administrat, sau asupra menținerii sau schimbării destinației lui, este una comună și nu poate fi individualizată în lipsa unor acte și documente care să demonstreze contrariul.

Sunt extrem de puține cazuri în care persoanele fizice/ juridice care dețin proprietăți individuale au prezentat acte și documente prin care se putea stabili că nu au calitatea de investitor.

Nu se are în vedere funcțiunea de colectare și evacuare a apelor pluviale și că prin neluarea măsurilor de realizare a protecției la intemperii aferent unei părți a proprietății comune aflată în coindiviziune forțată, prin nerefacerea hidroizolațiilor sau execuția unei șarpante corect realizate, sunt puse în pericol proprietățile individuale direct învecinate cu acoperișul, faptă ce constituie contravenție conform art.102, alin.(1), lit.f) al Legii 196/2018 (aplicabilă azi), respectiv art.56, alin.(1), lit.a) al Legii 230/2007 (abrogată, dar valabilă la data efectuării unor constatări).

- nu toți au semnat tabelele prin care și-au dat acordul execuției și doar o parte din ei și-au plătit contribuția financiară, situație care exclude calitatea de investitor.

Precizare: în cazul în care există o asociație de proprietari/ locatari care a finanțat demersuri de execuție a șarpantei și/sau a aprobat execuția lucrărilor, se prezumă că a respectat prevederile legale cu privire la administrarea coproprietății, a obținut acordul majorității coproprietarilor și cele individuale, de vecinătate directă, și are întreaga răspundere în calitate de investitor chiar dacă nu este beneficiara unei autorizații de construire.

În situația în care proprietarii imobilului nu au înființat o asociație de proprietari, se aplică principiul majorității, iar decizia de modificare a aspectului proprietății comune trebuie respectată de către toți coproprietarii.

Acest lucru este valabil doar în situația în care a fost emisă o autorizație de construire la solicitarea unei persoane fizice, ca reprezentant al proprietarilor, și se constată nerespectarea

documentației tehnice; altfel răspunderea revine tuturor care au participat la realizarea ei în mod direct sau prin acord scris.

3. Nu putem răspunde întrebării formulate la pct.3 fără a preciza contextul și condițiile care, în analiza și înțelegerea noastră, au determinat starea de fapt.

În mod superficial, ar fi suficient să menționăm că raportul neregulilor constatate la sancțiuni aplicate este întotdeauna condiționat de obiectul/ subiectul sancțiunii prevăzut în norma legală, ori în cazul Legii 50/1991 sunt sancționabile doar faptele de lipsă a autorizației sau de nerespectare a ei, prevăzute de art.26, alin.(1), lit.a) și b).

Atunci când vorbim de nereguli constatate nu ne putem limita doar la cele care fac obiectul Legii 50/1991, sau celor conexe ei, fără a încerca să identificăm contextul și condițiile care au determinat starea de fapt.

În analiza noastră, identificăm următorii factori care au determinat/ influențat în mod direct sau indirect neregulile constatate:

a) aspectul și condițiile de execuție determinate de intervalele de timp în care au fost executate șarpantele

Marea majoritate a șarpantelor au fost executate în perioada 1990-1996, până în anul 2010, la care vă raportați dumneavoastră, fiind executate la toate blocurile la care suprafața acoperișului a fost modificată din terasă necirculabilă în acoperiș șarpantă.

a.1 integral realizate:

- în mod uniform pe toată suprafața acoperișului și având aveleași dimensiuni, volumetrie, sistem constructiv,
- executate în etape, pe tronsoane de bloc sau apartamente, din materiale diferite, cu înălțimi diferite la coamă;

a.2 parțial executate, pe tronsoane de bloc sau în mod izolat, deasupra unor apartamente sau grupuri de apartamente (casa scării);

Aspectul majorității este determinat de starea de degradare rezultată din nerespectarea obligațiilor de reparații/întreținere care, la rândul lor, sunt determinate de lipsa de organizare a administrării condominiilor chiar și acolo unde sunt organizați în asociații de proprietari.

b) modul și condițiile în care legislația în domeniul autorizării executării lucrărilor de construcții a afectat/ condiționat realizarea șarpantelor;

În mod evident nici Legea 230/2018, nici Legea 196/2018, și cu atât mai puțin Legea 114/1996 a locuinței, nu reglementează în mod clar pentru situațiile în care nu este constituită o asociație de proprietari; nu stabilesc condiții raportate la caracterul acesoriu al acoperișului și nu dispun pentru situații de neconformități.

Mai mult decât atât, legea în vigoare: Legea 196/2018, exclude și situațiile reglementate de Legea 230/2007; reglementează cu privire la coproprietate doar în limitele asociației; restrânge în sfera asociației dreptul coproprietarului de a se adresa instanței de judecată pentru situațiile litigioase cu privire la administrarea și modul de folosință al condominiului și nu stabilește obligații individuale ale coproprietarilor cu privire la utilizarea coproprietății, fiind practic aproape inutilizabilă în afara unei asociații de proprietari dar neobligând la înființarea lor.

Art. 63 (1) este clar în acest sens: „*Administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și/sau modernizarea, după caz, a proprietății comune aferente condominiului sunt în sarcina asociației de proprietari, iar cheltuielile legate de aceste activități reprezintă cheltuieli comune.*”

O asociație de proprietari e obligată să reglementeze prin Regulament, regulile și condițiile de folosință a părților comune ale condominiului și normele de conduită și bună vecinătate dintre proprietari, conform Ordinului MDRAP nr.1058 din 25.02.2019.

Aparent, în condițiile art. 22 al Legii 196/2018, toți proprietarii condominiului au aceeași obligație și în situația în care nu s-au constituit într-o asociație de proprietari, dacă la aliniatul (2) nu ar limita inițierea regulamentului la **președintele asociației**.

În acest fel, lipsa asociațiilor s-a dovedit a fi unul dintre factorii decisivi care au împiedicat reglementarea șarpantelor în ultimii 20 de ani.

c) modul, condițiile și materialele în care au fost executate;

O parte însemnată a șarpantelor au fost realizate în lipsa unor proiecte tehnice (PTH), așa cum sunt ele definite la pct.27 din Anexa 2 la Legea 50/1991, neverificate din punct de vedere a calității execuției, realizate în mod haotic și fără respectarea regulilor de alcătuire a unor șarpante pe scaune.

În acest sens, se constată ca principale deficiențe:

- lipsa unor elemente de tinichigerie, montarea unor elemente nepotrivite sau montarea lor incorectă;
- montajului defectuos al învelitorilor, care este în mod frecvent cauza principală pentru apariția infiltrațiilor în acoperiș;
- ventilarea inefficientă sau lipsa acesteia, care duce la degradarea structurii șarpantei și implicit îmbătrânirea prematură a învelitorii;
- lipsa unei urmăriri curente în exploatare și neluarea unor măsuri minime de întreținere reparații;
- scaunele șarpantei nu sunt poziționate pe zidurile de structură sau pe grinzi suplimentare pentru rezemarea popilor șarpantei;
- subdimensarea elementelor de structură;
- lipsa unor elemente de rigidizare și contravântuire ale șarpantei (contrafișe, clești) sau poziționarea lor incorectă;
- poziționarea elementelor verticale de rezistență (popi) la distanțe diferite și/ sau fără sprijin pe tălpi;
- neprinderea cosoroabelor de elementele de structură ale blocurilor sau prinderea lor incorectă, prin intermediul unor elemente de prindere neconforme;
- realizarea învelitorii cu plăci ondulate de azbeciment;

O altă categorie sunt cele executate în baza unei autorizații de construire, dar care prezintă neconformități în execuția lor, datorate, în principal:

- execuției lor în etape și pe segmente de acoperiș;
- cu dimensiuni, înălțimi la coamă și volumetrii diferite;
- cu corpuri de șarpantă nelegate corespunzător între ele;
- neancorate corespunzător de structura blocului;

La acestea se adaugă, mai ales la cele executate în etape, o parte a deficiențelor prezentate mai sus.

Pentru toate acestea, considerăm că modul și calitatea execuției sunt determinante în luarea unei decizii de menținere sau desființare a șarpantelor, iar aceasta se poate rezolva doar prin impunerea expertizării tuturor șarpantelor care prezintă neconformități.

Trebuie avut în vedere că în urma abrogării alin. 3 din art.59 al Ordinului MDRL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991, acest lucru este posibil doar întemeiat pe dispozițiile Legii 10/1995 cu referire la determinarea necesității efectuării unor lucrări de intervenție la construcții în regim de postutilizare.

d) obligația determinării/ identificării calității de investitor a lucrărilor;

Aceasta este o obligație procedurală, calitatea de investitor fiind singura care atrage răspunderea contravențională prevăzută de art.26, alin.(1),lit.a) și b) al Legii 50/1991 și care permite autorității publice de a dispune desființarea ei în condițiile art.32 al Legii 50/1991 :

"(1) În cazul în care persoanele sancționate contravențional au oprit executarea lucrărilor, dar nu s-au conformat în termen celor dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenției, potrivit prevederilor art. 28 alin. (1 , organul care a aplicat sancțiunea va sesiza instanțele judecătorești pentru a dispune, după caz:

- a) încadrarea lucrărilor în prevederile autorizației;*
- b) desființarea construcțiilor realizate nelegal.*

(2) În cazul admiterii cererii, instanța va stabili termenele limită de executare a măsurilor prevăzute la alin. (1).

(3) În cazul nerespectării termenelor limită stabilite, măsurile dispuse de instanță, în conformitate cu prevederile alin. (2), se vor duce la îndeplinire prin grija primarului, cu sprijinul organelor de poliție, cheltuielile urmând să fie suportate de către persoanele vinovate."

Am subliniat acele părți din textul art. 32 care condiționează posibilitatea de sesizare a instanței de judecată de întocmirea unui proces verbal de constatare a contravenției dar care, în condițiile art. 26, alin.(1), lit.a) sau b), poate fi adresat doar investitorului sau executantului.

Precizări:

- executantul lucrării are obligația de desființare doar odată cu investitorul;
- calitatea de investitor nu trebuie, și sub nicio formă, identificată în mod expres cu aceea de coproprietar al părții de proprietate comună sau, după caz, aceea de beneficiar al autorizației de construire;

e) caracterul și tipul șarpantei;

Șarpantele sunt construcții cu caracter definitiv ce rezidă din natura proprietății, procedurile și acordurile necesare obținerii autorizației de construire și modificările pe care le aduce aspectului proprietății comune.

Autorizația de construire se emite doar în condițiile obținerii acordurilor tuturor proprietarilor de unități individuale de proprietate situate la ultimul etaj al imobilului, emis doar în formă autentică, acesta având caracterul unui acord de vecinătate emis conform cap.I, Secțiunea 1, pct. 2. 5. 6 din Anexa 1 la Legea 50/1991.

Șarpantele se diferențiază între ele prin caracteristicile generale ale construcției: prin volumetrie, înălțimea la coamă, materiale și numărul apelor (în două sau patru ape în cazul blocurilor de locuințe), iar acestea trebuie să îndeplinească condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

f) schimbarea proprietarilor unităților de proprietate individuală;

Este un impediment major pentru că apare cu mare frecvență și exclude, în mod evident, calitatea de investitor a lucrărilor dar și o mare parte a responsabilităților definite de Legea 196/2018, în situația în care condomuniul nu se află în administrarea unei asociații de proprietari.

g) starea de degradare;

Este una generală ce afectează practic toate șarpantele executate pe blocuri de locuințe și care condiționează intrarea în legalitate, în cazul celor fără AC, de efectuarea unei expertize tehnice întemeiată pe dispozițiile Legii 10/1995.

În acest context, abrogarea art. n59, alin.(3) al Ordinului MDRL 839/2009 este cel puțin ciudată și contradictorie.

Starea de degradare se constată atât la nivelul învelitorilor cât și al structurilor din lemn și se datorează atât vechimii acestora dar și, în cea mai mare parte, execuției lor defectuoase, neconforme normelor tehnice în construcții.

4. Pentru a dispune măsuri de desființare este necesar a fi urmate o succesiune de proceduri legale și administrative care să preceadă o Dispoziție a Primarului Municipiului Baia Mare, ce poate fi întemeiată doar pe o Hotărâre judecătorească investită cu titlu executoriu.

Constatare – aplicarea sancțiunii contravenționale și stabilirea unui termen de intrarea în legalitate complementar amenzii contravenționale – constatarea nerespectării termenului stabilit prin procesul verbal de constatare și aplicare a sancțiunii contravenționale (PV) – notificarea contravenientului asupra incidenței art.28, alin.(3) al Legii 50/1991 și stabilirea unui termen definitiv de desființare – constatarea nerespectării termenului – înaintarea constatării și a tuturor actelor aferente cazului înspre Direcția Juridică pentru sesizarea instanței judecătorești ca procedură prevăzută de art. 32 al Legii 50/1991 – parcurgerea tuturor etapelor procedurale până

la emiterea unei sentințe judecătorești rămase definitive și irevocabile – investirea sentinței cu titlu executoriu – efectuarea procedurilor de desființare.

Pentru a face posibilă efectuarea procedurilor, este strict necesar să fie îndeplinite anumite condiții:

- obligația efectuării constatării contravenției, fără de care procedura nu poate fi demarată; adică de a nu fi incidente dispozițiile art. 31 al Legii 50/1991; (ex. se află în această situație toate construcțiile pentru care a fost emis un certificat de urbanism mai vechi de 3 ani și care au fost solicitate în scopul intrării în legalitate a unor construcții, indiferent de categoria acestora)
 - obligația identificării corecte a investitorului;
- În condițiile art. 26, alin.(1), lit.a) și b) sancțiunea contravențională se aplică beneficiarului sau deținătorului legal **doar dacă au calitatea de investitor sau executant.**
- în lipsa sancțiunii contravenționale nu sunt aplicabile prevederile art. 32 al Legii 50/1991 ca fiind singura procedură legală prin care autoritatea publică poate solicita desființarea șarpantelor, și doar pe calea instanței de judecată.
 - nicio instituție sau autoritate publică din România nu poate să demareze o procedură de desființare administrativă care afectează/modifică aspectul unei proprietăți, alta decât cea publică, în lipsa unei hotărâri judecătorești.
 - în imposibilitatea efectuării constatării, cadrul legal existent este insuficient pentru efectuarea unor proceduri administrative de desființare nesusținute de către asociațiile de proprietari.

O altă procedură identificată de noi **era** cea întemeiată pe dispozițiile art. 56, alin.(1), lit.e) al Legii 230/2007 (abrogată) și obligarea **tuturor proprietarilor/ asociațiilor de proprietari de a face** lucrările de desființare a șarpantei și **refacere** a hidroizolației.

Din păcate, la modul în care este formulat art. 102, alin.(1), lit.i) al Legii 196/2018 („.....fără respectarea prevederilor prezentei legi.”), raportat la cele reglementate în textul acesteia, credem că posibilitățile de efectuare a unei asemenea proceduri se restrâng la condominiile administrate de asociații de proprietari, legea adresându-se aproape în exclusivitate acestora.

În decursul ultimilor ani au fost înregistrate atât cereri de emitere a unei AC cât și solicitări de desființare a șarpantelor, acestea din urmă fiind, în marea majoritate a cazurilor, izolate, nesusținute de către restul coproprietarilor.

În această din urmă situație, solicitările de dezafectare a șarpantelor, nesusținute prin semnăturile coproprietarilor, insuficient argumentate și fără consultarea celorlalți proprietari, sunt irelevante atâta timp cât :

- nu pot fi fundamentate pe procedurile reglementate de Legea 50/1991, Ordinul MDRL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 și Legea 196/2018;
- nu au în vedere întregul acoperiș ca parte distinctă a proprietății comune;
- nu prezintă soluții de protejare a proprietăților individuale aflate la ultimul nivel al blocului.

Considerăm că este lipsit de responsabilitate să efectuezi proceduri de desființare a șarpantei fără a lua măsuri ce au ca scop refacerea hidroizolației și care prejudiciază proprietățile individuale de la ultimul nivel al imobilului.

Un asemenea mod de abordare este inadmisibil atunci când determină comiterea unei contravenții prin încălcarea obligațiilor de administrare a condominiului reglementate de Legea 196/2018 și sancționate de art.102, alin.(1), lit.f) al aceleiași legi :” punerea în pericol de către proprietari a integrității structurale a condominiului sau a altor proprietăți individuale, precum și a bunei funcționări a instalațiilor aferente acestora”.

În aceste condiții, în puținele situații în care am reușit să determinăm proprietarii imobilelor să execute desființarea șarpantei, s-a procedat inițial la notificarea lor prealabilă cu privire la

condițiile în care aceasta poate fi făcută, a obligației de a participa la plata cheltuielilor aferente desființării și refacerii hidroizolației pe întreaga suprafață a acoperișurilor.

În aceste situații desființarea s-a făcut după ce au fost angajate lucrările de reparații a hidroizolației.

Ultima verificare tematică a fost efectuată în perioada 2017/2018, când a fost demarată o acțiune de evaluare a gradului de uzură a șarpantelor afectate de evenimentele meteorologice extreme din 17.09.2017, fiind luate în evidență șarpantele degradate executate pe str. George Coșbuc, str. Gheorghe Bilașcu, str. Matei Basarab, b-dul București, str. Gării, str. Vlad Țepeș, b-dul Independenței, str. Victoriei, str. Bogdan Vodă.

Suspendarea termenelor de finalizare este urmare a faptului că autoritatea publică are în lucru un regulament ce va stabili modul și condițiile în care pot fi utilizate acoperișurile blocurilor de locuințe.

Soluțiile vor fi la opțiunea proprietarilor imobilului și vor fi adaptate tipului de structură, condițiilor în care se prezintă acoperișul la data verificării, rezultatelor expertizei tehnice, dar și formei de administrare a condominiului.

Menținerea șarpantelor existente este și va fi determinată de calitatea execuției, respectarea normelor PSI, expertizarea tehnică care să constate și să stabilească condițiile de utilizare, dar și responsabilizarea deținătorilor/ beneficiarilor în raport juridic cu cota de proprietate, dar și completarea lor cu toate elementele/ sistemele constructive și funcționale.

În mod concret, nu vor putea face obiectul autorizării șarpantele executate doar pe o parte a blocului, fiind obligatoriu să fie prevăzute:

- execuția șarpantei într-un sistem unitar, pe toată suprafața acoperișului cu păstrarea caracterului și atributului proprietății;
- efectuarea tuturor lucrărilor dispuse, sau care se prezumă ca fiind obligatoriu a fi executate, conform concluziilor unui Raport de expertiză tehnică întocmit de un expert tehnic autorizat, ce va fi anexat documentației tehnice (D.T.A.C.) propusă spre aprobare;
- înlocuirea învelitorii pe toată suprafața șarpantei, fiind exclusă folosirea plăcilor de azbociment ce se află sub incidența interdicției de utilizare prevăzută de Hotărârea Guvernului nr. 124/2003 privind prevenirea, reducerea și controlul poluării mediului cu azbest;

Precizare: în această situație, plăcile nefiind legal montate, nu sunt aplicabile prevederile HG nr. 734/2006 : „produsele care conțin azbest și care au fost instalate sau se aflau în funcțiune înainte de data de 1 ianuarie 2005 pot fi utilizate până la încheierea ciclului de viață al acestora” .

Se va dispune desființarea șarpantei în următoarele situații:

- În cazul nerespectării termenelor stabilite (în situațiile în care nu poate fi prezentată o autorizație de construire) și nu se face dovada efectuării procedurilor de intrare în legalitate prin prezentarea unui D.T.A.C. însoțit de Referatul de expertiză tehnică,
- în toate situațiile în care ca urmare a nerespectării autorizației, sunt necesare modificări ale structurii șarpantei, precizate prin referatul de expertiză tehnică;
- în cazul în care referatul de expertiză tehnică o cere sau a neprezentării lui în termenul solicitat;
- în lipsa acordurilor proprietarilor de apartamente și/sau acordurilor individuale, exprimate numai în formă autentică, ale vecinilor direct afectați, proprietari ai apartamentelor situate la ultimul nivel al blocului.

În aceste situații, desființarea șarpantelor se va face doar în condițiile refacerii hidroizolației pe întreaga suprafață a acoperișului, ca obligație ce derivă din aplicarea corectă și neprejudiciabilă a prevederilor Legii Nr.196/2018.

Obligația de refacere a hidroizolației revine tuturor proprietarilor condominiului reprezentat de blocul de locuințe individuale și spații cu altă destinație decât aceea de apartament.

Vă asigurăm că suntem deschiși oricăror propuneri de soluționare care au ca scop interesul public, dar nu atâta timp cât prin aplicarea soluțiilor propuse se pot aduce prejudicii unor drepturi individuale garantate legal.

Vă rugăm să aveți în vedere că modul și condițiile de execuție a șarpantelor trebuie privite, analizate și înțelese raportat la factorii ce au determinat actuala situație, iar în decursul anilor controalele efectuate, în mod independent sau împreună cu Inspectoratul de Stat în Construcții, au trebuit să țină cont de acest lucru.

Simpla analiză statistică a unor date devine subiectivă dacă se limitează la analizarea unor raporturi dintre numărul șarpantelor și numărul construcțiilor sau autorizațiilor emise și/ori numărul sancțiunilor aplicate și la cel al controalelor efectuate, fără să aibă în vedere și să examineze factorii ce au determinat starea de fapt și impedimentele de ordin administrativ, legislativ și social care au avut ca efect neluarea măsurilor sancționatorii.

În înțelegerea noastră, raportându-ne la modificările aduse cadrului legal cu privire la proprietatea comună, credem că trebuie pornit de la o reglementare locală a modului și condițiilor în care se pot menține sau condiționa modificările aduse sau care urmează să fie aduse destinației și/ sau formei/ aspectului acoperișului blocurilor de locuințe.

În paralel, trebuie făcută o analiză severă a situației asociațiilor de proprietari pentru identificarea măsurilor ce trebuiesc luate în scopul respectării dispozițiilor Legii 196/2018 și Art.659, Art.654 ale Noului Cod Civil.]