
RECEPȚIA LUCRĂRILOR

Persoanele fizice și juridice au obligația de a executa integral lucrările până la termenul prevăzut în autorizație.

Lucrările de construcții autorizate se consideră finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizație și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor. Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor este obligatorie pentru toate tipurile de construcții autorizate, inclusiv în situația realizării acestor lucrări în regie proprie. Recepția la terminarea lucrărilor se face cu participarea reprezentantului administrației publice, desemnat de emitentul autorizației de construire.

Până la terminarea lucrărilor se pot întocmi procese-verbale de recepție parțială, care să ateste stadiul fizic de execuție, la solicitarea investitorului și cu participarea obligatorie a reprezentanților Inspectoratului de Stat în Construcții în cazul investițiilor finanțate din fonduri publice.

Se pot recepționa ca fiind terminate lucrări executate în baza unor contracte de execuție diferite, dar având ca obiect lucrări autorizate prin aceeași autorizație de construire/desființare.

Se pot recepționa ca fiind terminate loturi, secțiuni, sectoare sau obiecte de lucrări incluse în autorizația de construire, prevăzute într-un contract sau în contracte de execuție diferite, în situația în care acestea pot fi utilizate separat, conform destinației lor.

La terminarea lucrărilor, beneficiarul autorizației de construire are obligația să regularizeze taxa pentru autorizația de construire, potrivit legii.

Lipsa autorizației de construire sau nerespectarea prevederilor acesteia, precum și construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuată recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se consideră finalizate.

Lipsa procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor constituie impedimente pentru recunoașterea pe cale judiciară, în cadrul acțiunii în constatare, a dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate de către proprietarul terenului, cu materiale proprii.

Termenul de prescripție a răspunderii contravenționale pentru contravenții constând în executarea, fără autorizație de construire, a unei construcții ce cuprinde toate elementele structural necesare pentru a fi considerată terminată la data constatării contravenției, curge de la data terminării în fapt a construcției.

Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, sau, după caz, a unei adeverințe/unui certificat de atestare a edificării construcției.

În cazul construcțiilor pentru care execuția lucrărilor s-a realizat fără autorizație de construire, iar împlinirea termenului de prescripție de 3 ani de la data săvârșirii faptei nu mai permite aplicarea sancțiunilor, certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției va fi emis/emisă în baza unei expertize tehnice cu privire la respectarea cerințelor fundamentale aplicabile privind calitatea în construcții, inclusiv cu încadrarea în reglementările de urbanism aprobate, care să confirme situația actuală a construcțiilor și respectarea dispozițiilor în materie și a unei documentații cadastrale. În situația în care în expertiza tehnică se constată neîndeplinirea tuturor cerințelor fundamentale și a celor relative la încadrarea în reglementările de urbanism, nu se eliberează certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției.

Sunt de utilitate publică lucrările privind construcțiile care nu mai pot fi finalizate conform prevederilor autorizației de construire, inclusiv terenurile aferente acestora. În vederea realizării acestor lucrări autoritatea administrației publice locale pe teritoriul căreia se află construcțiile va aplica prevederile Legii nr. 255/2010, O.U.G.nr. 39/2018 , O.U.G nr. 57/2019, iar imobilele pot fi trecute din proprietatea publică în proprietatea privată și valorificate, în condițiile legii.

Toate construcțiile proprietate privată, realizate în condițiile prezentei legi, se declară în vederea impunerii la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului prevăzut în autorizația de construire.

Recepția la terminarea lucrărilor- Hotărârea 343 din 18 mai 2017 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora

Executantul trebuie să comunice investitorului, în perioada de valabilitate a autorizației de construire/desființare, data terminării tuturor lucrărilor prevăzute în contract, respectiv a lucrărilor aferente părților/obiectelor/sectoarelor din/de construcție, și solicită acestuia, prin document scris cu confirmare de primire, efectuarea recepției la terminarea lucrărilor, inclusiv stabilirea datei și locului de întrunire a comisiei de recepție la terminarea lucrărilor.

În termen de 5 zile de la primirea comunicării investitorul:

- a)** solicită factorilor implicați desemnarea reprezentanților în comisia de recepție la terminarea lucrărilor;
- b)** stabilește data, ora și locul la care se întrunește și își începe activitatea comisia de recepție la terminarea lucrărilor;
- c)** transmite Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C. comunicarea executantului către investitor, referatele pe specialități întocmite de proiectant și de dirigințele/diriginții de șantier cu privire la modul în care a fost executată lucrarea și valoarea, fără TVA, a lucrărilor executate supuse recepției în vederea eliberării adeverinței prin care se confirmă plățile efectuate către Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C.

Factorii implicați în etapa de recepție la terminarea lucrărilor comunică investitorului, în termen de 10 zile de la primirea solicitării, reprezentantul desemnat să participe în comisia de recepție.

Investitorul numește comisia de recepție în maximum 3 zile de la primirea tuturor comunicărilor de la factorii implicați în etapa de recepție la terminarea lucrărilor și transmite membrilor comisiei de recepție, executantului și proiectantului data, ora și locul la care se întrunește și își începe activitatea comisia.

Din componența 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**, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, desemnați de investitor, alții decât cei implicați în proiectarea/execuția obiectivului de investiții; aceștia își desfășoară activitatea ca angajați ai investitorului, cu contract de muncă sau pe bază de contract de prestări servicii, ca persoană fizică autorizată, după caz, potrivit legii.

Componența comisiei de recepție la terminarea lucrărilor prevăzută la alin. (1) se completează, în mod obligatoriu, cu:

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

- pentru obiective de investiții, indiferent de sursa de finanțare, care constau în **realizarea de construcții noi încadrate**, conform prevederilor anexei nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. [766/1997](#) pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, **în categoria de importanță A - "excepțională", B - "deosebită" și C - "normală", precum și în cazul lucrărilor de intervenții la aceste categorii de construcții;**

- pentru **obiective de investiții de interes public sau social finanțate total sau parțial din fonduri publice**, care constau în realizarea de construcții noi încadrate, conform prevederilor anexei nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. [766/1997](#), cu modificările și completările ulterioare, în categoria de importanță D - "redușă", precum și în cazul lucrărilor de intervenții la aceste categorii de construcții;

b) un reprezentant desemnat de către **inspectoratele pentru situații de urgență județene/București-Ilfov**, **pentru categoriile de construcții prevăzute în Legea nr. [307/2006](#) privind apărarea împotriva incendiilor**, cu modificările și completările ulterioare;

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 construcții noi încadrate, conform prevederilor anexei nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. [766/1997](#), cu modificările și completările ulterioare, în categoria de importanță A - "excepțională" sau B - "deosebită", respectiv la lucrări de intervenții la aceste categorii de construcții, 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 este asigurat de un diriginte de șantier autorizat implicat în verificarea calității lucrărilor executate pentru realizarea construcției și a intervențiilor la construcția existentă, care întocmește, în numele investitorului, documentele de recepție la terminarea lucrărilor și constituie carte tehnică a construcției.

(4) Dirigintele de șantier autorizat prevăzut la alin. (3) nu face parte din componența comisiei de recepție.

(5) Reprezentanții executantului și ai proiectantului participă, în mod obligatoriu, în calitate de invitați, la recepția la terminarea lucrărilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. [10/1995](#), republicată.