

## PROGRAM MULTIANUAL

privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor din Municipiul Alexandria prin reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei acestora, conform Legii nr. 153/2011

### CUPRINS:

- Cap. I DISPOZIȚII GENERALE
- Cap. II LUCRĂRI DE INTERVENȚIE
- Cap. III ETAPE GENERALE
- Cap. IV FINANȚARE
- Cap. V FACILITĂȚI
- Cap. VI OBLIGAȚII ȘI RĂSPUNDERI
- Cap. VII CONTRAVENȚII ȘI SANȚIUNI
- Cap. VIII DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

VIII

### Capitolul I

#### DISPOZIȚII GENERALE

**Art.1** Creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor prin măsuri de reabilitare structural-arhitecturală a anvelopei acestora, în scopul asigurării sănătății, vieții, integrității fizice și siguranței populației, al conservării caracterului estetic-arhitectural al cadrului urban construit, precum și a calității mediului natural, în condițiile respectării și punerii în valoare a specificității patrimoniului local și național, reprezintă acțiune de interes public major și general.

**Art.2** Deținătorii de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, în temeiul și cu respectarea legislației în vigoare privind calitatea în construcții și a prezentei legi, sunt obligați ca, din proprie inițiativă, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor.

**Art.3** În situația în care deținătorii clădirilor prevăzute la alin. (1) nu iau din proprie inițiativă măsurile de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor, autoritățile administrației publice locale notifică acestora obligațiile care le revin în conformitate cu prevederile legale.

**Art.4** Sunt exceptate de la aplicarea prezentului regulament:

a) clădirile expertizate tehnic și încadrate, în condițiile legii, în clasa I de risc seismic și pentru care proprietarii - persoane fizice și juridice - sunt obligați să acționeze pentru proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție privind reducerea riscului seismic al clădirilor;

b) clădirile reabilitate termic sau în curs de reabilitare la data intrării în vigoare a prezentei legi, precum și blocurile de locuințe înscrise în programe locale multianuale pentru executarea lucrărilor de reabilitare termică, în condițiile legislației în vigoare privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe.

## **Capitolul II**

### **LUCRĂRI DE INTERVENȚIE**

**Art.5** Lucrările de intervenție privind reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor se stabilesc prin proiectul tehnic elaborat de colective tehnice de specialitate coordonate de un arhitect cu drept de semnătură sau, în cazul clădirilor clasate/în curs de clasare ca monumente istorice, de un arhitect cu drept de semnătură înscris în Registrul specialiștilor și/sau în Registrul experților și verficatorilor tehnici atestați de către Ministerul Culturii și pot consta, după caz, în:

- a) lucrări de reparare/refacere a zidărilor/pereților exteriori;
- b) lucrări de reparare/refacere a finisajelor exterioare, precum tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și altele asemenea;
- c) lucrări de reparare/refacere a sistemului de acoperire;
- d) lucrări de reparare/refacere a tâmplăriei exterioare și a elementelor exterioare funcționale, precum balcoane, logii, bovindouri, aticuri, cornișe și altele asemenea;
- e) lucrări de reparare/refacere a elementelor de plastică arhitecturală, precum brâuri, ancadrame, bosaje, profiluri și altele asemenea;
- f) lucrări de demontare a instalațiilor și echipamentelor montate aparent pe fațade/acoperiș, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție.

**Art.6** Odată cu executarea lucrărilor de intervenție prevăzute la art. 5, deținătorii pot decide și executarea lucrărilor de reabilitare termică a anvelopei clădirii, în condițiile legislației în vigoare privind creșterea performanței energetice a clădirilor.

## **Capitolul III**

### **ETAPE GENERALE ÎN CADRUL PROGRAMULUI MULTIANUAL**

**Art.7** Identificarea și inventarierea clădirilor, care prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală, pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, conf. art. 5, alin. 1 din Legea 153/2011.

În municipiul Alexandria au fost identificate și inventariate o parte a imobilelor din cadrul Ansamblului Urban care fac obiectul Legii nr. 153/2011.

Până la finele anului 2014 urmează să fie identificate și inventariate toate imobilele din cadrul Ansamblului Urban Alexandria, care fac obiectul Legii nr. 153/2011, urmând ca la începutul anului 2015 să fie stabilite alte zone de acțiune prioritară.

**Art.8** Stabilirea zonelor de acțiune prioritară și elaborarea regulamentului de intervenție aferent, precum și stabilirea termenelor specifice pentru îndeplinirea măsurilor de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, conform art. 5 alin. 2 din legea 153/2011.

Pentru etapa I de implementare a fost selectată următoarea zonă de acțiune prioritară din cadrul Ansamblului Urban Alexandria: fronturile construite ale str. Libertății – între str. Ion Creangă și str. București.

Având în vedere faptul că municipiul Alexandria are în prezent un număr mare de clădiri cu fațade deteriorate și care necesită reabilitare, procedura de identificare, analiză și notificare va fi reluată în 2015, pentru alte zone de acțiune prioritară, care vor fi selectate conform legii.

**Art.9** Notificarea de către primar a deținătorilor clădirilor inventariate, conform art. 8, alin. 1, lit. c din legea 153/2011.

- Termen: maxim 30 zile calendaristice de la data aprobării regulamentului de intervenție.

**Art.10** Primirea deciziilor deținătorilor notificați, persoană juridică/asociație de proprietari luată prin hotărâre emisă în condițiile legii ori, după caz, acordul scris al deținătorului persoană fizică privind realizarea măsurilor notificate și asigurarea sumelor necesare proiectării și executării lucrărilor de intervenție, însoțită/însoțit de nota tehnică de constatare elaborată în condițiile legii 153/2011.

- Termen: maxim 60 zile de la data primirii notificărilor.

**Art.11** Controlul privind neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor ce revin deținătorilor notificați,

- Termen: 60 zile de la data primirii notificărilor.

**Art.12** Finanțarea proiectării și executării lucrărilor de intervenție din bugetul local conf. art.9 alin.3 din legea 153/2011.

Dacă lucrările de intervenție necesare nu au fost executate sau au fost începute, dar nu au fost finalizate, în termenele notificate, precum și în situația în care deținătorii notificați refuză executarea lucrărilor de intervenție în condițiile și la termenele notificate, primarul poate solicita consiliului local aprobarea executării de către autoritatea administrației publice locale a lucrărilor de intervenție, în numele și pe cheltuiala deținătorilor notificați, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul local, cu condiția constituirii dreptului de creanță și a recuperării cheltuielilor de la deținătorii notificați, în condițiile legii, până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție executate.

**Art.13** Proiectarea lucrărilor de intervenție.

In această etapă se elaborează:

- a) nota tehnică de constatare, prin derogare de la prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, precum și documentația de avizare a lucrărilor de intervenție, dacă este cazul. Nota tehnică de constatare al cărei conținut-cadru este prevăzut în anexa nr. 2 la legea 153/2011, se elaborează de către experți tehnici atestați de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, iar în cazul clădirilor clasate/în curs de clasare ca monumente istorice, de către experți tehnici atestați de către Ministerul Culturii, în scopul stabilirii stării tehnice a clădirii din punctul de vedere al asigurării cerințelor esențiale de calitate a construcțiilor, în principal a cerințelor esențiale «rezistență mecanică și stabilitate», «securitate la incendiu» și «siguranță în exploatare», prin aplicarea metodei de evaluare calitativă pe baza examinării directe, la fața locului, a clădirii, conform reglementărilor tehnice în vigoare din domeniul construcțiilor.
- b) documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție, obținerea avizelor/acordurilor și, acolo unde este cazul, a avizelor de specialitate pentru clădirile clasate/în curs de clasare ca monumente istorice și/sau amplasate în zonele de protecție a

monumentelor istorice ori în zone construite protejate, precum și obținerea autorizației de construire.

- c) proiectul tehnic și detaliile de execuție elaborat/elaborate și avizat/avizate în condițiile legii 153/2011, cu respectarea proiectului de arhitectură existent la cartea tehnică a construcției și a caracteristicilor de culoare, materiale, detalii stabilite de regulamentele de intervenție pentru zonele de acțiune prioritară, precum și a notei tehnice de constatare și, după caz, a avizelor și a documentației tehnice autorizate și avizate.

Lucrările de intervenție se supun procedurii de autorizare prevăzute de Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică prevăzută la alin. (1) lit. b) se elaborează, respectiv autorizația de construire se obține în mod obligatoriu pentru lucrările de intervenție care se execută la anvelopa clădirilor clasate/în curs de clasare ca monumente istorice ori dacă lucrările de intervenție modifică aspectul arhitectural al fațadelor și/sau al sistemului de acoperire, stabilit prin proiectul inițial de arhitectură existent la cartea tehnică a construcției, prin schimbarea formei, dimensiunilor, materialelor, cromaticii și/sau a ornamentației existente

În situația în care, în condițiile legii 50/1991, lucrările de intervenție pot fi executate fără autorizație de construire, acestea se realizează cu avizul tehnic prealabil al arhitectului-șef al municipiului, emis în baza proiectului tehnic și detaliilor de execuție, elaborate cu respectarea regulamentului de intervenție și verificate în condițiile legii, depus de deținător la autoritatea administrației publice locale competente.

Prin avizul tehnic prealabil emitentul are obligația de a asigura realizarea coerenței lucrărilor de intervenție asupra clădirii cu imaginea urban-arhitecturală a zonei adiacente, respectarea caracterului zonei și păstrarea identității acesteia.

#### **Art.14** Executarea lucrărilor de intervenție.

Lucrările de intervenție se realizează după obținerea autorizației de construire/avizul tehnic prealabil pentru executarea lucrărilor de intervenții specificată în documentația tehnică, cu societăți de construcții autorizate.

Lucrările se execută pentru întreg imobilul în intervalul de timp stabilit, indiferent de forma de proprietate asupra acestuia, indiferent dacă necesită sau nu autorizație de construire.

Termenul general pentru executarea lucrărilor de intervenție este de 12 luni de la data primirii de către deținător a notificării transmise în condițiile art. 8 alin. (2) al legii 153/2011.

La solicitarea scrisă a deținătorului notificat, depusă la Primăria municipiului Alexandria în termen de 60 zile de la data primirii notificării, ținând seama de motivele invocate de acesta, precum și de concluziile notei tehnice de constatare și documentele tehnice prevăzute de prezenta lege privind natura, complexitatea și amploarea lucrărilor de intervenție necesare, termenul de 12 luni prevăzut poate fi majorat cu cel mult 6 luni, respectiv 12 luni în cazul clădirilor clasate/în curs de clasare ca monumente istorice numai cu acordul scris al primarului. Acest acord se emite cu titlu gratuit în cel mult 10 zile de la data înregistrării solicitării depuse la Primăria municipiului Alexandria de către deținătorul notificat.

#### **Art.15** Recepția la terminarea lucrărilor de intervenție.

În cel mult 15 zile de la expirarea termenului prevăzut pentru executarea lucrărilor de intervenție.

**Art.16** Recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 5 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor.

## **Capitolul IV**

### **FINANȚARE**

**Art.17** Finanțarea proiectării și executării lucrărilor de intervenție se asigură, pe cheltuiala proprie, de către deținătorii clădirilor prevăzute la art. 1 alin. 1 din legea 153/2011.

**Art.18** Prin excepție de la prevederile de mai sus, autoritatea administrației publice locale pot asigura prin bugetul local, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație, în cadrul zonelor prioritare aprobate anterior sau în anul în curs, preluarea integrală a cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție în următoarele situații conform art. 9 alin. (3), din legea 153/2011:

- dacă lucrările de intervenție necesare nu au fost executate;
- dacă lucrările de intervenție au fost începute, dar nu au fost finalizate, în termenele notificate;
- în situația în care deținătorii notificați refuză executarea lucrărilor de intervenție în condițiile și la termenele notificate.

În aceste cazuri primarul poate solicita consiliului local aprobarea executării de către autoritatea administrației publice locale a lucrărilor de intervenție, în numele și pe cheltuiala deținătorilor notificați, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul local, cu condiția constituirii dreptului de creanță și a recuperării cheltuielilor de la deținătorii notificați, în condițiile legii, până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție executate.

**Art.19** Condițiile de selecție și de preluare a cheltuielilor pentru aplicarea prevederilor art.18, precum și măsurile necesare în vederea recuperării de la deținătorii notificați a cheltuielilor efectuate de la bugetul local se stabilesc și se aprobă prin hotărâre a consiliului local al municipiului Alexandria.

**Art.20** Prioritate la cuprinderea în bugetul local a sumelor necesare preluării lucrărilor de intervenție il vor avea imobilele proprietate publică și privată a municipiului Alexandria și imobilele cuprinse în zona de prioritate I.

**Art. 21** În cazul în care deținătorul nu a demarat nici o etapă din cele necesare lucrărilor de intervenție, cu respectarea art. 9, alin. 1 coroborat cu art. 10 din Legea nr. 153/2011, autoritățile deliberative, prin hotărâre pot opta pentru preluarea cheltuielilor necesare întocmirii notelor tehnice de constatare, proiectării și executării lucrărilor de intervenție prin aplicarea OUG 34/2006 privind achizițiile publice.

**Art. 22** În cazul în care deținătorul nu a finalizat lucrările de intervenție, prin hotărâre, autoritățile publice pot opta pentru subrogarea în drepturile deținătorului în cadrul contractului încheiat cu constructorii, dacă aceștia îndeplinesc condițiile prevăzute de lege.

**Art.23** În toate cazurile în care deținătorul notificat aflat în situațiile de mai sus nu permite accesul la clădirea supusă lucrărilor de intervenție în vederea executării acestora de către autoritatea administrației publice locale, primarul, pentru a pune în aplicare hotărârea consiliului local, va solicita autorizarea instanței judecătorești competente, prin ordonanță președințială, potrivit dispozițiilor Codului de procedură civilă.

**Art.24** Cuantumul cheltuielilor efectuate de către autoritatea administrației publice locale, în numele și pe cheltuiala deținătorului notificat, aflat în situația prevăzută la art. 9 alin. (3) din legea 153/2011, pentru executarea lucrărilor de intervenție, se consemnează într-un înscris, ce constituie titlu de creanță, în care se stabilesc inclusiv termenele de plată a sumei datorate de către deținătorii notificați.

## Capitolul V

### FACILITĂȚI

**Art.25** Autoritățile administrației publice locale pot hotărî anual, în condițiile legii, scutirea de la plata impozitului pe clădiri datorat pentru o perioadă de 5 ani consecutivi, dar nu mai mult decât valoarea înscrisă în devizul general, cu începere din anul fiscal în care a fost efectuată recepția la terminarea lucrărilor.

**Art.26** Scutirea de la plata impozitului pe clădiri se acordă individual, la cererea proprietarului care a executat lucrări pe cheltuiala proprie, în baza documentațiilor tehnice care atestă realizarea unor lucrări ample de reabilitare integral a imobilului incluzând lucrări de intervenție:

- documentație de proiectare, elaborată în conformitate cu prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu prevederile art. 13 și 14 a Normelor metodologice de aplicare a Legii 153/2011, aprobate cu HG 945/2011;
- recepția lucrărilor executată în conformitate cu prevederile Secțiunii 3, art. 19 din aceleași Norme metodologice;
- certificatul de performanță energetică a imobilului.

**Art.27** Certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție se eliberează, în regim de urgență, în cel mult 15 zile de la data înregistrării solicitării, fără percepere de taxă.

**Art.28** Avizul tehnic prealabil al arhitectului șef se emite cu titlu gratuit, în cel mult 15 zile de la înregistrarea solicitării depuse la primărie de către deținătorul notificat.

**Art.29** Acordul primarului prevăzut la art.14 se emite cu titlu gratuit în cel mult 10 zile de la data înregistrării solicitării depuse la Primăria municipiului Alexandria de către deținătorul notificat.

**Art.30** Scutirea de la virarea cotei de 0,5% din valoarea lucrărilor de intervenție către Casa Socială a Constructorului.

## Capitolul VI

### OBLIGAȚII ȘI RĂSPUNDERI

**Art.31** Consiliul local al municipiului Alexandria aprobă, la propunerea primarului:

- a. Programele multianuale
- b. Listele de inventariere a clădirilor
- c. Stabilirea zonelor de acțiune prioritară și regulamentele de intervenție aferente
- d. Preluarea responsabilității executării dacă lucrările de intervenție nu au fost executate sau au fost începute dar nu au fost finalizate, în termenele notificate, în situația în care deținătorii notificați refuză executarea lucrărilor de intervenție în condițiile și la termenele notificate.

**Art.32** Primarul municipiului Alexandria are următoarele obligații:

- a) de a realiza identificarea și inventarierea clădirilor de pe raza municipiului Alexandria care fac obiectul legii 153/2011 și a deținătorilor acestora;
- b) de a realiza, prin intermediul instituției arhitectului-șef, stabilirea în etape a zonelor de acțiune prioritară și de a elabora regulamentele de intervenție aferente acestora;
- c) de a notifica deținătorii clădirilor inventariate;
- d) de a autoriza executarea lucrărilor de intervenție, în condițiile legii;
- e) de a monitoriza și de a controla modul de realizare a lucrărilor de intervenție de către deținătorii notificați, pe toată durata executării măsurilor notificate;
- f) de a participa la recepția la terminarea lucrărilor;
- g) de a contracta, potrivit prevederilor legale în vigoare, proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție, de a efectua recepția la terminarea lucrărilor, de a transmite deținătorilor documentele care completează cartea tehnică a construcției și de a asigura recuperarea cheltuielilor de la deținătorii notificați, până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție. Aceasta este aplicabilă în cazul preluării integrale a cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție în situația în care acestea nu au fost executate sau au fost începute, dar nu au fost finalizate, în termenele notificate, precum și în situația în care deținătorii notificați refuză executarea lucrărilor de intervenție în condițiile și la termenele notificate, iar consiliul local a aprobat executarea de către autoritatea administrației publice locale a lucrărilor de intervenție, în numele și pe cheltuiala deținătorilor notificați, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul local, cu condiția constituirii dreptului de creanță și a recuperării cheltuielilor de la deținătorii notificați, în condițiile legii, până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție executate.
- h) de a asigura controlul utilizării eficiente a fondurilor alocate și de a răspunde în condițiile legii pentru necesitatea și oportunitatea sumelor, precum și pentru realitatea, exactitatea și legalitatea sumelor cheltuite în scopul pentru care au fost alocate.

**Art.33** Deținătorii notificați au următoarele obligații:

- a. de a-și da acordul scris, după caz, să hotărască, în condițiile legii, realizarea măsurilor notificate;
- b. de a asigura sursa de finanțare necesară pentru realizarea măsurilor notificate în condițiile legii;
- c. de a contracta proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție, în condițiile legii (nerespectarea obligațiilor prevăzute constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 5000 lei la 8000 lei);
- d. de a organiza recepția la terminarea lucrărilor, precum și recepția finală la sfârșitul perioadei de garanție de 5 ani și de a completa cartea tehnică a construcției cu documentele aferente lucrărilor de intervenție executate (nerespectarea obligațiilor prevăzute constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 2000 lei la 5000 lei).

## Capitolul VII

### CONTRAVENȚII ȘI SANCTIUNI

**Art.34** Neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor care revin deținătorilor notificați cu privire la realizarea lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-architecturală a anvelopei clădirilor inventariate se constată de către persoanele cu atribuții de control anume împuternicite de primarul municipiului Alexandria, la expirarea termenului comunicat deținătorului prin notificare și se consemnează în procesul-verbal de constatare.

**Art.35** Următoarele fapte constituie contravenții și se sancționează după cum urmează:

- a) nerespectarea obligațiilor prevăzute la art. 33 lit. c), cu amendă de la 5.000 lei la 8.000 lei;
- b) nerespectarea obligațiilor prevăzute la art. 33 lit. d), cu amendă de la 2.000 lei la 5.000 lei.

## **Capitolul VIII**

### **DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE**

**Art.36** Anual, prin Hotărâri privind aprobarea sau rectificarea bugetului local, vor fi prevăzute fonduri cu destinația executării lucrărilor de intervenție refuzate de către deținătorii notificați (art. 9 alin. 3 din legea 153/2001) și finanțarea cheltuielilor prevăzute la art. 13 din aceeași lege.

**Art.37** Anual, Primăria municipiului Alexandria, prin intermediul instituției Arhitectului șef va stabili o nouă listă de zone prioritare de intervenție, până la finalizarea programului.

#### **CADRU LEGAL:**

- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată și republicată cu modificările și completările ulterioare
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare
  - Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu completările și modificările ulterioare
  - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
  - Legea nr. 325/2002 privind reabilitarea termică a fondului construit existent și stimularea economisirii energiei termice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER,

**Marian Dragoș PETCU**



