

PMB Registratură
Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_înreg: 68615

Data 27.04.2026 10:16:07
înregistrării:

Nr_înreg_directie:

Cetățean:

Adr_Cetățean:

Tel: (

Ghișeu: 17

Cond.PMB:

Directie: Direcția Asistență Tehnică
și Juridică

Tip. Probleme diverse
doc.:

Desc Probl: Propuneri consultare
publică HCGMB -
recuperare costuri
neeligibile PNCCRS -
imobil Patria (Magheru) /

Adresa: Strada -, nr. -, Bloc -, Scara ,
Etaj -, Apartament -, -

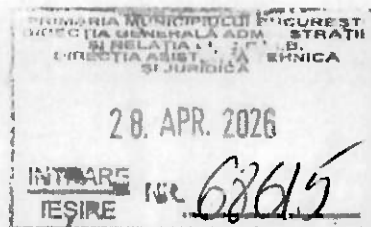
Tip Cerere inițială
petitie:

Pers. Contact:

Inf Supl: -

Doc.
extern:

Modalitate E-Mail
ridicare
raspuns:



Stimate Domnule Primar General,

Vă rog să înregistrați prezentul comentariu și să îmi comunicați numărul de înregistrare atribuit.

În calitate de proprietar în imobilul situat în Bd. Gheorghe Magheru nr. 12-14, sector 1, București — imobil cunoscut ca Blocul Patria, monument istoric, inclus în PNCCRS — formulez următoarele observații și propuneri cu privire la proiectul de hotărâre supus consultării publice, privind mecanismul de recuperare a cheltuielilor neeligibile achitate din bugetul local.

OBSERVAȚII:

1. Caracterul nedeterminabil al obligației de plată

Suma recuperabilă este nedeterminată și nedeterminabilă la momentul semnării convenției de execuție și al constituirii ipotecii, ceea ce face ca obligația asumată prin contract să nu îndeplinească cerințele de determinabilitate prevăzute de art. 1225 și art. 1226 din Codul Civil.

AMCCRS a comunicat în scris că suma neeligibilă recuperabilă de la proprietari nu poate fi individualizată per unitate locativă la faza DALI, întrucât costurile nu sunt împărțite pe funcțiuni — rezidențiale, spații comerciale și Cinematograful Patria. Un calcul real poate fi realizat doar după aprobarea proiectului tehnic, a detaliilor de execuție și împărțirea costurilor pe funcțiuni. AMCCRS a confirmat totodată că nu poate transmite un calcul individualizat final decât după finalizarea fazei PT și determinarea definitivă a cotelor-parte indivize, întrucât transmiterea prematură ar putea conduce la neconcordanțe. Nicio estimare individualizată nu a fost asumată ca document valid de instituție.

Datele comunicate oficial de AMCCRS — suma neeligibilă minimală la nivel de imobil și cota-parte indiviză aferentă unității locative — permit calculul direct al obligației individuale, rezultând valori cuprinse, de exemplu, între aproximativ 158.000 lei și aproximativ 1.230.000 lei pentru aceeași unitate locativă de aproximativ 115 mp, în funcție de scenariul de implementare a capitolului 7 din deviz. Această variație de aproape 8 ori derivă din aceleași date oficiale ale AMCCRS, pentru aceeași unitate locativă, pe baza aceluiași deviz general. Valoarea finală se va cunoaște abia la recepția lucrărilor. Această situație ilustrează că incertitudinea sumelor individuale.

Prin art. 1 alin. (1) și (2) din proiect, contractul de restituire și contractul de ipotecă imobiliară se semnează concomitent cu convenția prevăzută la art. 18 alin. (2) din Legea nr. 212/2022. Legea nr. 212/2022 stabilește prin art. 18 alin. (2) coroborat cu art. 23 că această convenție se încheie anterior obținerii Autorizației de Construire — AC fiind necesară abia pentru contractul de finanțare cu MDLPA. Faza PT urmează după AC. Prin urmare, convenția — și odată cu ea contractul de restituire și ipoteca — se semnează înainte de AC și cu atât mai mult înainte de PT.

Chiar și în scenariul mai favorabil invocat de AMCCRS la ședințele de lucru — că semnarea ar interveni între AC și PT — suma rămâne nedeterminabilă la momentul semnării, întrucât PT-ul este cel care determină sumele finale și cotele-parte indivize definitive. În niciuna dintre ipoteze proprietarul nu cunoaște suma reală la momentul

constituirii ipotecii, iar proiectul nu prevede niciun mecanism de reconfirmare a consimțământului după ce suma devine cunoscută.

2. Lipsa consimțământului valabil pentru obligațiile financiare și garanțiile reale

Hotărârea Adunării Generale invocată ca temei al mecanismului de recuperare nu acoperă obligațiile financiare individuale, devizul, contractul de restituire și nici ipoteca imobiliară.

Acordul proprietarilor acoperă soluția tehnică — ce se consolidează — nu cuantumul financiar al obligațiilor individuale și nici garanțiile reale aferente. Sunt acte de voință juridică distincte, care necesită consimțăminte distincte, conform art. 1179 și art. 1204 din Codul Civil. Mecanismul propus prin HCGMB nr. 143/2026 tratează cele două elemente ca echivalente, ceea ce constituie o eroare juridică de fond cu aplicabilitate generală în cadrul PNCCRS.

Cheltuielile pentru elaborarea documentațiilor tehnice premergătoare obținerii autorizației de construire (AC) au continuat prin generarea unor costuri suplimentare, în condițiile în care Asociația de Proprietari a informat AMCCRS în mod repetat, prin avocat, că nu și-a exprimat acordul asupra documentației DALI în forma comunicată.

3. Absența plafonării și caracterul practic nelimitat al obligației

Proiectul de hotărâre nu prevede niciun plafon maxim al obligației financiare individuale și niciun mecanism de limitare a riscului pentru proprietari, în condițiile în care:

- valoarea obligației poate varia semnificativ în funcție de scenariile de implementare;
- suma finală este necunoscută la momentul asumării obligației;
- obligația este garantată cu ipotecă asupra locuinței.

În lipsa unui plafon maximal sau a unui mecanism de control al costurilor, obligația dobândește un caracter practic nelimitat, ceea ce contravine principiilor securității juridice și proporționalității prevăzute de art. 1 alin. (5) din Constituția României.

4. Transferul integral al riscului investițional în sarcina proprietarilor

Prin mecanismul propus, Municipiul București transferă integral asupra proprietarilor:

- riscul de creștere a costurilor;
- riscul erorilor de proiectare;
- riscul modificărilor ulterioare ale soluției tehnice;
- riscul diferențelor dintre estimări și costurile finale.

În același timp, proprietarii nu au control efectiv asupra:

- contractării;
- execuției;
- gestionării costurilor fără existența unui mecanism de control sau aprobare efectivă din partea proprietarilor

Această configurație creează un dezechilibru contractual evident, în care o parte suportă riscurile fără a avea control asupra factorilor care le generează, contrar principiului echilibrului contractual prevăzut de Codul Civil.

5. Vulnerabilitatea juridică a mecanismului de finanțare în contextul dezbaterii legislative naționale

Propunerea legislativă B205/2026, înregistrată la Senat cu o zi înainte de adoptarea HCGMB nr. 143/2026 și trimisă spre avizare Consiliului Legislativ, CES, ASF și Guvernului, susține în expunerea de motive că: autoritățile administrației publice locale exercită exclusiv atribuții de informare, coordonare administrativă și monitorizare; nu pot fi obligate la finanțarea sau executarea lucrărilor de consolidare pentru clădirile aflate în proprietate privată; responsabilitatea expertizării tehnice, proiectării și executării lucrărilor aparține exclusiv proprietarilor imobilelor.

Această poziție se află în contradicție directă cu principiul pe care HCGMB nr. 143/2026 îl pune în aplicare: că PMB poate angaja cheltuieli din bugetul local pentru consolidarea clădirilor private și le poate recupera ulterior de la proprietari. Dacă APL nu pot fi obligate la finanțarea consolidării clădirilor private, întreg mecanismul de avansare și recuperare a cheltuielilor neeligibile este lipsit de fundament legal. Această contradicție nu depinde de soarta parlamentară a propunerii — ea reflectă o dezbateră activă la nivel național despre constituționalitatea modelului de finanțare PNCCRS, pe care CGMB nu o poate ignora.

De asemenea, aceeași propunere legislativă modifică Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie PAD fără a majora plafonul maxim de despăgubire — în prezent 20.000 euro pentru construcții de tip A — plafon cu mult inferior valorilor maxime ale ipotecilor ce urmează a fi instituite prin HCGMB nr. 143/2026. Asigurarea PAD acoperă valoarea locuinței, nu obligațiile de creanță față de terți: chiar dacă imobilul este distrus și PAD plătește indemnizația, datoria față de Municipiul București rămâne integral în sarcina proprietarului sau a moștenitorilor, independent de starea fizică a bunului ipotecat. Coroborat cu clauza de la art. 7.6 care exclude forța majoră, proprietarii garantează cu ipotecă o creanță care poate supraviețui distrugerii însuși bunului ipotecat.

PROPUNERI:

1. Condiționarea semnării convenției de execuție, a contractului de restituire și a constituirii garanțiilor reale de comunicarea individuală prealabilă, ulterior finalizării fazei PT și repartizării costurilor pe funcțiuni, a sumei determinate — nu estimate — ce revine fiecărui proprietar, însoțită de baza de calcul detaliată și de cotele-parte indivize definitive.

Comunicarea trebuie să fie însoțită de dreptul proprietarului de a reconfirma sau de a-și retrage consimțământul în termen de 30 de zile, fără obligația de restituire a cheltuielilor angajate anterior.

2. Excluderea din sumele recuperabile a cheltuielilor angajate în perioadele în care acordul proprietarilor asupra devizului și/sau soluției tehnice era contestat în mod

expres și nesoluționat, precum și condiționarea activării mecanismului de recuperare de emiterea prealabilă a Proiectului Tehnic..

3. Instituirea obligației ca mecanismul de recuperare să nu poată fi aplicat niciunui proprietar în absența unei hotărâri a Adunării Generale adoptate ulterior finalizării fazei PT, cu cunoașterea:

- valorii reale individualizate per proprietar;
 - cotelor-parte indivize definitive;
 - repartizării costurilor pe funcțiuni;
 - tuturor clauzelor contractuale, inclusiv garanțiile reale și termenele de rambursare.
- Hotărârea Adunării Generale privind aprobarea soluției tehnice nu poate fi asimilată acordului pentru obligațiile financiare individuale și pentru constituirea garanțiilor reale.

4. Mecanismul de recuperare trebuie condiționat de comunicarea prealabilă către proprietari a ponderii procentuale și valorice a lucrărilor de consolidare structurală din valoarea totală a investiției, precum și de delimitarea acestora de lucrările nestructurale, accesorii sau conexe, în vederea verificării eligibilității cheltuielilor și a legalității sumelor ce urmează a fi recuperate.”

5. Reglementarea expresă a regimului cheltuielilor specifice imobilelor clasate ca monument istoric (avize ale Ministerului Culturii, studii istorice, cicluri suplimentare de avizare generate de modificări ale soluției tehnice), cu indicarea clară a caracterului eligibil sau neeligibil al acestora și a tratamentului lor în cadrul convențiilor de execuție.

6. Eliminarea sau reformularea art. 7.6 din proiect, în sensul că forța majoră și cazul fortuit suspendă de drept obligațiile de plată ale debitorului pe durata evenimentului și a efectelor acestuia, cu reluarea graficului de rambursare ulterior, în conformitate cu art. 1351 Cod civil.

Această modificare este necesară în raport cu natura imobilelor incluse în program, respectiv clădiri cu risc seismic ridicat, expuse prin definiție producerii unor evenimente de această natură.

7. Amânarea supunerii la vot a HCGMB nr. 143/2026 până la clarificarea cadrului legal aplicabil la nivel național, inclusiv prin obținerea unui punct de vedere al Guvernului și al Consiliului Legislativ privind compatibilitatea mecanismului de finanțare cu:

- dreptul de proprietate privată;
- limitele implicării autorităților administrației publice locale în finanțarea consolidării - clădirilor private.

În lipsa corectării acestor elemente, mecanismul propus riscă să genereze obligații financiare imprevizibile și disproportionate pentru proprietari, în absența unor garanții minime de determinabilitate, transparență și echilibru contractual, cu consecința potențială a declanșării unor litigii pe scară largă și a blocării implementării programului PNCCRS.

Data: 24.04.2026

PMB Registratură

Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_înreg: 68809

Data 27.04.2026 11:49:03
înregistrării:

Nr_înreg_direcție:

Cetățean:

Adr_Cetățean:

Tel: (

Ghișeu: 23

Cond.PMB:

Direcție: Direcția Asistență Tehnică
și Juridică

Tip. Probleme diverse
doc.:

Desc Probl: Reiterare transmitere în
termen - observații
consultare publică
PNCCRS - Bd. Magheru
nr. 12-14 (înregistrate
MDLPA nr.
974/24.04.2026)

Adresa: Strada -, nr. -, Bloc -, Scara ,
Etaj -, Apartament -, -

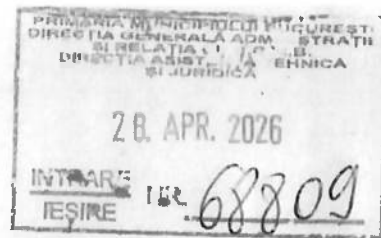
Tip Propunere
petitie:

Pers. Contact:

Inf Supl: -

Doc.
extern:

Modalitate E-Mail
ridicare
raspuns:



Stimate Doamnă Primar General,

Vă rog să înregistrați prezentul comentariu și să îmi comunicați numărul de înregistrare atribuit.

În calitate de proprietar în imobilul situat în Bd. Gheorghe Magheru nr. 12-14, sector 1, București — imobil cunoscut ca Blocul Patria, monument istoric, inclus în PNCCRS — formulez următoarele observații și propuneri cu privire la proiectul de hotărâre supus consultării publice, privind mecanismul de recuperare a cheltuielilor neeligibile achitate din bugetul local.

OBSERVAȚII:

1. Caracterul nedeterminabil al obligației de plată

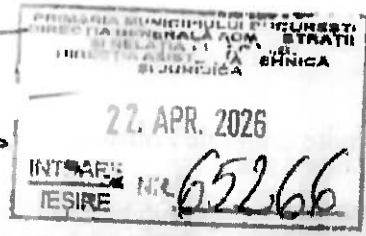
Suma recuperabilă este nedeterminată și nedeterminabilă la momentul semnării convenției de execuție și al constituirii ipotecii, ceea ce face ca obligația asumată prin contract să nu îndeplinească cerințele de determinabilitate prevăzute de art. 1225 și art. 1226 din Codul Civil.

AMCCRS a comunicat în scris că suma neeligibilă recuperabilă de la proprietari nu poate fi individualizată per unitate locativă la faza DALI, întrucât costurile nu sunt împărțite pe funcțiuni — rezidențiale, spații comerciale și Cinematograful Patria. Un calcul real poate fi realizat doar după aprobarea proiectului tehnic, a detaliilor de execuție și împărțirea costurilor pe funcțiuni. AMCCRS a confirmat totodată că nu poate transmite un calcul individualizat final decât după finalizarea fazei PT și determinarea definitivă a cotelor-parte indivize, întrucât transmiterea prematură ar putea conduce la neconcordanțe. Nicio estimare individualizată nu a fost asumată ca document valid de instituție.

Datele comunicate oficial de AMCCRS — suma neeligibilă minimală la nivel de imobil și cota-parte indiviză aferentă unității locative — permit calculul direct al obligației individuale, rezultând valori cuprinse, de exemplu, între aproximativ 158.000 lei și aproximativ 1.230.000 lei pentru aceeași unitate locativă de aproximativ 115 mp, în funcție de scenariul de implementare a capitolului 7 din deviz. Această variație de aproape 8 ori derivă din aceleași date oficiale ale AMCCRS, pentru aceeași unitate locativă, pe baza aceluiași deviz general. Valoarea finală se va cunoaște abia la recepția lucrărilor. Această situație ilustrează că incertitudinea sumelor individuale.

Prin art. 1 alin. (1) și (2) din proiect, contractul de restituire și contractul de ipotecă imobiliară se semnează concomitent cu convenția prevăzută la art. 18 alin. (2) din Legea nr. 212/2022. Legea nr. 212/2022 stabilește prin art. 18 alin. (2) coroborat cu art. 23 că această convenție se încheie anterior obținerii Autorizației de Construire — AC fiind necesară abia pentru contractul de finanțare cu MDLPA. Faza PT urmează după AC. Prin urmare, convenția — și odată cu ea contractul de restituire și ipoteca — se semnează înainte de AC și cu atât mai mult înainte de PT.

Chiar și în scenariul mai favorabil invocat de AMCCRS la ședințele de lucru — că semnarea ar interveni între AC și PT — suma rămâne nedeterminabilă la momentul semnării, întrucât PT-ul este cel care determină sumele finale și cotele-parte indivize definitive. În niciuna dintre ipoteze proprietarul nu cunoaște suma reală la momentul



De la:

Data: 20.04.2026 13:25:48

Subiect: Comentariu consultare publică - Proiect HCGMB privind mecanismul de recuperare cheltuieli neeligibile PNCCRS - str. D.I. Mendeleev nr. 17 / Piața Amzei nr. 15

Conținut:

Stimate domnule Primar General,

Subsemnata

, proprietar al apartamentului

București, imobil inclus în Programul Național de Consolidare a Clădirilor cu Risc Seismic Ridicat (PNCCRS), vă transmit prin prezenta, în cadrul procedurii de consultare publică, comentariul meu referitor la proiectul de hotărâre privind mecanismul de recuperare de la proprietari a cheltuielilor neeligibile achitate din bugetul local al Municipiului București pentru imobilele cofinanțate prin PNCCRS.

Menționez că același comentariu a fost transmis anterior prin formularul disponibil pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului București, însă, în absența unui număr de înregistrare confirmat, vă rog să dispuneți înregistrarea prezentei adrese și comunicarea numărului de înregistrare atribuit.

Comentariul conține 9 observații juridice și 7 solicitări concrete de revizuire a proiectului, vizând în principal: obligațiile nedeterminate asumate de proprietari anterior cunoașterii valorii reale a investiției, absența mecanismului de reconfirmare a acordului la modificarea prețului față de faza DALI, lipsa verificării documentare a consimțământului proprietarilor și neregulamentarea ipotecilor constituite în cadrul programelor anterioare nefinalizate.

Vă rog să dispuneți ca prezentul comentariu să fie inclus în raportul de consultare publică întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

Atașez comentariul complet, semnat electronic, în format PDF.

Stimate domnule Primar General,

Vă rog să înregistrați prezentul comentariu și să îmi comunicați numărul de înregistrare atribuit.

În calitate de proprietar al unui

mobili inclus în PNCCRS, în care lucrările de consolidare demarate în perioada 2004–2007 au fost suspendate ca urmare a insolvenței constructorului, rămânând nefinalizate până în prezent, subscriu integral observațiilor și propunerilor formulate de Cabinet avocat Cuculis și Asociații, precum și de ceilalți comentatori publicați anterior pe această pagină.

Adaug următoarele observații și propuneri suplimentare, neacoperite până în prezent:

OBSERVAȚII:

1. Proprietarii sunt chemați să-și exprime ACORDUL pentru participarea la program și pentru toate etapele procedurale generatoare de costuri înainte de a cunoaște valoarea reală și finală a obligației financiare ce le va reveni. Costul total eligibil, finanțat de la bugetul de stat, nu este cunoscut decât după finalizarea fazei PT, care urmează obținerii Autorizației de Construire. Suma neeligibilă ce revine proprietarilor se calculează ca diferență între costul total și finanțarea de la bugetul de stat, deci nu poate fi determinată decât după finalizarea fazei PT. Această situație generează o obligație cu obiect nedeterminat și nedeterminabil la momentul asumării, inadmisibilă conform art. 1225 și art. 1226 din Codul Civil.

În aceste condiții, asumarea unei obligații în lipsa determinării sau determinabilității sale poate genera dificultăți serioase de validare juridică și de executare.

Retragerea din program nu reprezintă o alternativă reală, deoarece atrage obligația de a suporta integral toate cheltuielile efectuate până la retragere — inclusiv cheltuielile eligibile finanțate de la bugetul de stat — transformând retragerea dintr-un drept într-o sancțiune. Proprietarii sunt astfel constrânși să rămână într-un program ale cărui condiții financiare finale nu le cunosc, sub amenințarea că orice manifestare de voință contrară le va fi imputată ca refuz culpabil, cu consecințe patrimoniale imediate și semnificative.

Totodată, retragerea din program nu îl absolvă pe proprietar de obligațiile ce îi revin în temeiul legislației privind reducerea riscului seismic. Imobilul rămâne încadrat în clasa I de risc seismic, iar proprietarii rămân obligați prin lege să parcurgă etapele de intervenție în termenele prevăzute, indiferent de apartenența la program. Nerespectarea acestor termene atrage sancțiuni și măsuri coercitive, iar riscul pentru siguranța locatarilor și a terților rămâne în sarcina directă a proprietarilor. Retragerea din program nu reprezintă astfel o alternativă reală — ci plasează proprietarul în situația de a-și asuma aceleași obligații legale, fără niciun sprijin financiar public și cu consecințe agravate în caz de nerespectare.

2. Proiectul nu prevede obligația autorității de a notifica individual proprietarii în cazul unei majorări a valorii investiției față de indicatorii tehnico-economici aprobați la faza DALI și nici dreptul proprietarilor de a-și reconfirma sau retrage consimțământul în raport cu noua valoare, rezultată după finalizarea fazei PT. Valoarea aprobată la faza DALI are caracter de estimare și poate fi modificată semnificativ la finalizarea fazei PT, ca urmare a investigațiilor suplimentare asupra structurii de rezistență, modificărilor soluției tehnice, actualizărilor de prețuri sau cerințelor impuse de avizatori. Proprietarii nu dispun de niciun mecanism prin care să afle, într-un termen determinat,

care este suma exactă ce le va reveni și să decidă în cunoștință de cauză dacă înțeleg să rămână în program.

Retragerea consimțământului ca urmare a modificării valorii nu poate atrage nicio obligație de restituire — nici a cheltuielilor neeligibile, nici a celor eligibile angajate anterior notificării. Cheltuielile neeligibile au fost angajate înainte de determinarea sumei datorate, iar cheltuielile eligibile sunt finanțate din bugetul de stat în baza unui program public asumat de autoritate, nu în baza unui angajament individual al proprietarului. Riscul acestor cheltuieli nu poate fi transferat proprietarului care se retrage ca urmare a modificării unilaterale a condițiilor inițiale.

3. Proiectul presupune că hotărârea Adunării Generale existentă acoperă toate obligațiile instituite prin mecanismul actual de recuperare. Această prezumție este eronată. Hotărârea AG a fost adoptată anterior cunoașterii: valorii reale a investiției stabilite prin DALI și aprobate prin hotărârea autorității deliberative; mecanismului de recuperare prin ipotecă imobiliară; soluției tehnice finale — aceasta din urmă rămânând și în prezent contestată. Un proprietar care a votat în cadrul Adunării Generale anterioare nu a putut aprecia, la acel moment, natura, întinderea și garanțiile reale implicate de obligațiile ce îi revin în prezent. Consimțământul exprimat nu acoperă obligațiile actuale. În absența unei noi hotărâri a Adunării Generale, adoptată cu cunoașterea tuturor elementelor esențiale ale mecanismului — valoare reală post-PT, soluție tehnică, ipotecă, termene, consecințe ale nerespectării — acordul proprietarilor nu poate fi considerat valabil exprimat pentru obligațiile instituite prin prezentul proiect de hotărâre, conform art. 1179 și art. 1204 din Codul Civil.

4. Proiectul nu reglementează situația în care AMCCRS generează cheltuieli recuperabile ca neeligibile în absența unui acord verificabil al proprietarilor pentru soluția tehnică utilizată și fără o bază procedurală confirmată. Proiectul nu prevede niciun mecanism de răspundere a autorității pentru cheltuielile suportate de proprietari pentru soluții tehnice alternative respinse ulterior ca ineligibile, în absența unei comunicări scrise prealabile a motivelor de ineligibilitate. În lipsa unui astfel de mecanism, proprietarii pot fi puși să suporte o dublă sarcină financiară fără nicio cale de recuperare.

5. Proiectul presupune că hotărârile adunării generale care au stat la baza includerii imobilului în PNCCRS și a derulării tuturor etapelor procedurale generatoare de costuri au fost valabil adoptate și că acordul proprietarilor este dovedit documentar. Proiectul nu verifică niciunul dintre aceste aspecte.

Cheltuielile recuperabile includ și costurile tuturor documentațiilor tehnice elaborate în vederea obținerii Autorizației de Construire: expertize tehnice, audit energetic, DALI, DTAC, avize și cheltuieli conexe — toate derulate în baza unor mandate acordate de către Asociația de Proprietari către AMCCRS, a căror existență, întindere și valabilitate nu sunt verificate documentar. Deși pot exista mandate acordate anterior, acestea nu acoperă în mod necesar programul PNCCRS și obligațiile financiare aferente acestuia, în absența unei corespondențe explicite între obiectul mandatului inițial și cadrul juridic și financiar al programului, iar caracterul condiționat al acestora, inclusiv posibilitatea încetării de drept în anumite situații prevăzute contractual, exclude prezumția unei aplicabilități automate și continue asupra etapelor și obligațiilor ulterioare.

Potrivit art. 20 alin. (1) din Legea nr. 212/2022 coroborat cu art. 47 din Legea nr. 196/2018, hotărârea de includere în program trebuie adoptată cu acordul majorității proprietarilor, consemnat prin semnătură individuală. Tabelul nominal al proprietarilor nu este o formalitate administrativă —

este documentul care dovedește consimțământul fiecărui proprietar și permite verificarea cvorumului și a majorității necesare.

În absența sa, obligațiile individuale nu pot fi opuse proprietarilor cu certitudine juridică, întrucât nu este posibilă verificarea existenței consimțământului individual, a îndeplinirii condițiilor legale de cvorum și majoritate, precum și a obiectului concret al acordului exprimat de proprietari, conform art. 1179 și art. 1326 din Codul Civil.

Identificarea nominală a proprietarilor care și-au exprimat acordul pentru fiecare etapă procedurală este cu atât mai esențială cu cât hotărârile stau la baza unor obligații patrimoniale de amploare și pot genera în viitor contestații și cereri de despăgubiri.

În lipsa unei verificări efective a acestor elemente, există riscul ca obligațiile astfel generate să fie contestate sub aspectul opozabilității și al fundamentului juridic.

6. Proiectul activează mecanismul de recuperare automat pe baza convențiilor existente, fără nicio verificare prealabilă a validității procedurale a includerii imobilului în PNCCRS. Obligațiile de rambursare pot deveni exigibile — inclusiv prin instituirea unei ipoteci în Cartea Funciară — în situații în care: mandatul în baza căruia s-au efectuat demersurile nu acoperă programul în cadrul căruia s-au angajat cheltuielile; acordul proprietarilor a fost exprimat pentru un program diferit de cel care generează obligațiile financiare; lipsește tabelul nominal al proprietarilor, cu semnătură individuală, care atestă acordul proprietarilor și permite verificarea cvorumului și a majorității, deși reprezintă anexă obligatorie a hotărârii de intrare în program.

7. Proiectul nu reglementează situația imobilelor care au înscrise în Cartea Funciară ipoteci constituite în cadrul unor programe municipale anterioare de consolidare, pentru lucrări neterminate și nerecepționate. Nu există nicio regulă privind: relația dintre ipoteka veche și ipoteka nouă din Anexa 4; condițiile în care ipoteka veche poate fi recalculată, extinsă sau transferată în cadrul noului program; obligația de a obține consimțământul proprietarilor pentru orice modificare a obiectului, valorii sau duratei ipoteci existente.

Recalcularea și menținerea unei ipoteci vechi în contextul unui program nou, fără un act adițional semnat de proprietar, reprezintă o modificare unilaterală a unei garanții reale, inadmisibilă conform art. 2372 și urm. din Codul Civil.

De asemenea, în situația în care autoritatea invocă că lucrările parțiale anterioare au avut impact negativ asupra imobilului, se naște o contradicție juridică fundamentală: proprietarul suportă o sarcină reală înscrisă în Cartea Funciară pentru lucrări pe care chiar creditorul ipotecar le consideră fără valoare sau dăunătoare.

Proprietarii afectați de programe anterioare nefinalizate au suferit prejudicii materiale și restricții privind dreptul de dispoziție asupra imobilului, pe durata suspendării programului, fără culpă și fără nicio despăgubire.

În absența unei reglementări clare, această situație poate genera incertitudine juridică și riscuri de litigii privind întinderea și prioritatea obligațiilor garantate.

8. Proiectul prevede că ratele de rambursare curg din luna următoare admiterii recepției la terminarea lucrărilor, dar nu conține nicio garanție că recepția va avea loc într-un termen rezonabil. Există imobile incluse în programe municipale de consolidare în care lucrările au fost suspendate timp de 17–18 ani din motive neimputabile proprietarilor, fără ca aceștia să fi beneficiat de vreo despăgubire și fără nicio cale legală efectivă de a forța finalizarea.

9. Art. 7.6 din proiect prevede expres că forța majoră și cazul fortuit NU exonerează debitorul de obligațiile de plată asumate prin contractul de restituire. Prin această clauză, proprietarii rămân obligați la plata ratelor, a dobânzilor penalizatoare și la menținerea ipotecii inclusiv în situații complet independente de voința lor — calamități naturale, cutremure, inundații sau alte evenimente de forță majoră — chiar și în cazul în care imobilul este grav afectat sau devine inutilizabil ca urmare a acestor evenimente.

Această derogare unilaterală de la principiul general al exonerării de răspundere în caz de forță majoră, consacrat de art. 1351 din Codul Civil, este disproporționată și inadmisibilă într-un raport juridic în care una dintre părți — autoritatea publică — stabilește unilateral condițiile contractuale, fără negociere reală cu proprietarii individuali.

Situația este cu atât mai gravă cu cât imobilele vizate de PNCCRS sunt clădiri cu risc seismic ridicat, expuse prin definiție unui risc major de deteriorare sau distrugere în caz de cutremur — eveniment de forță majoră prin excelență — tocmai în perioada în care proprietarii ar fi obligați la rambursare.

O astfel de configurație contractuală este susceptibilă de a genera dezechilibre semnificative în raportul juridic și de a conduce la contestarea clauzelor în practică.

SOLICITARI:

1. Verificarea mandatului și a consimțământului inițial

Activarea mecanismului de recuperare față de orice proprietar să fie condiționată de confirmarea prealabilă a existenței, în dosarul administrativ al AMCCRS, a tabelului nominal al proprietarilor cu semnătură individuală aferent hotărârii de intrare în program și a unui mandat explicit pentru fiecare etapă procedurală generatoare de costuri, însoțit, de asemenea, de tabelul nominal semnături. În absența mandatului verificabil documentar pentru o etapă, costurile aferente acelei etape să fie excluse din suma recuperabilă și suportate de bugetul local.

2. Condiționarea angajării cheltuielilor eligibile de la bugetul de stat pentru elaborarea fazei PT de confirmarea prealabilă și explicită a acordului proprietarilor pentru soluția tehnică ce urmează a fi elaborată. Instituirea unui mecanism de răspundere a AMCCRS pentru cheltuielile suportate de proprietari pentru soluții tehnice alternative respinse ulterior, în situația în care instituția nu a comunicat în prealabil și în scris că acea soluție este ineligibilă în program, termen de comunicare: 30 de zile de la depunerea solicitării. Excluderea din suma recuperabilă a cheltuielilor generate în perioada în care baza procedurală a continuării programului este contestată sau neconfirmată. Niciun act de executare silită, nicio scadență și nicio dobândă penalizatoare să nu curgă în perioada în care autoritatea nu a răspuns în termenul legal la solicitările proprietarilor privind cadrul procedural și financiar aplicabil, conform Legii nr. 544/2001 și OUG nr. 57/2019.

3. ACORD informat post-PT

Contractul de restituire și ipoteca imobiliară să nu poată fi semnate anterior parcurgerii unei etape obligatorii de informare, ulterior finalizării fazei PT, în care fiecărui proprietar să îi fie comunicate individual: suma neeligibilă ce îi revine, rata lunară, durata ipotecii, termenul contractual de finalizare a lucrărilor și consecințele juridice ale nerespectării sale. Orice majorare față de valoarea aprobată a devizului la faza DALI declanșează dreptul proprietarului de a-și reconfirma sau retrage consimțământul în termen de 30 de zile de la notificare, fără nicio obligație de restituire a cheltuielilor angajate anterior — nici a celor neeligibile, nici a celor eligibile. Lipsa notificării individuale suspendă de drept mecanismul de recuperare față de proprietarii nenotificați. Mecanismul de recuperare să nu poată fi aplicat față de niciun proprietar în absența unei noi hotărâri a Adunării Generale, adoptată după finalizarea fazei PT, cu cunoșterea valorii reale, a sumei individualizate per proprietar, a soluției tehnice finale și a tuturor clauzelor contractuale, inclusiv a garanțiilor reale și a termenelor asumate. În absența acestei hotărâri, obligațiile de restituire nu sunt opozabile proprietarilor individuali.

4. Reglementarea expresă că orice recalculare, extindere sau transfer al unei ipotecii constituite în cadrul unui program anterior în cadrul mecanismului PNCCRS să se poată face exclusiv cu acordul expres, scris și individual al proprietarului, prin act autentic. Instituirea unui mecanism de evaluare independentă a prejudiciilor suferite de proprietarii imobilelor cu lucrări de consolidare anterioare nefinalizate, cu un termen de soluționare de maximum 90 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, anterior activării oricărei obligații de rambursare în sarcina acestor proprietari. Suspendarea de drept a oricărei obligații de rambursare și executării silite până la soluționarea definitivă a cererilor de despăgubire, în conformitate cu art. 44 din Constituție și jurisprudența CEDO privind art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

5. Introducerea unei clauze exprese de suspendare de drept a obligației de rambursare pe întreaga durată a oricărei întreruperi a lucrărilor din motive neimputabile proprietarilor, cu suspendarea dobânzilor penalizatoare și menținerea dreptului de dispoziție asupra imobilului, precum și instituirea unui mecanism de despăgubire pentru prejudiciile dovedite suferite de proprietari ca urmare a suspendării programului, în conformitate cu art. 44 din Constituție și jurisprudența CEDO privind art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

6. Eliminarea sau, în subsidiar, reformularea art. 7.6 din proiect în sensul că forța majoră și cazul fortuit suspendă de drept obligațiile de plată ale debitorului pe durata evenimentului și a efectelor sale, cu reluarea graficului de rambursare după încetarea acestora, în conformitate cu art. 1351 din Codul Civil și cu principiile generale ale răspunderii civile. Această reformulare este cu atât mai necesară cu cât imobilele vizate de PNCCRS sunt clădiri cu risc seismic ridicat, expuse prin definiție riscului de deteriorare sau distrugere în caz de cutremur — eveniment de forță majoră prin excelență — tocmai în perioada în care proprietarii ar fi obligați la rambursare.

Față de ansamblul observațiilor expuse, coroborate cu cele formulate anterior în cadrul procedurii de transparență decizională, consider că proiectul, în forma actuală, prezintă deficiențe care impun revizuirea sa prealabilă supunerii la vot în C.G.M.B.

Data: 20.04.2026

PMB Registratură
Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_inreg: 65266

Data 21.04.2026 13:41:58
Inregistrarii:

Nr_inreg_direcție:

Cetățean:

Adr_Cetățean:

Tel:

Ghișeu: 2

Cond.PMB:

Direcție: Direcția Asistență Tehnică
și Juridică

Tip. Probleme diverse
doc.:

Desc Probl: Referitor proiect HCGMB
privind mecanismul de
recuperare cheltuieli
neeligibile DNICCRS --

Adresa: Strada -, nr. -, Bloc -, Scara ,
Etaj -, Apartament -, -

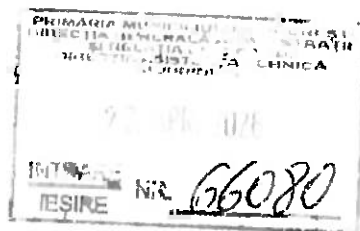
Tip Cerere inițială
petitie:

Pers. Contact:

Inf Supl: -

Doc.
extern:

Modalitate E-Mail
ridicare
raspuns:

E-Consultare
GOV.RO

Proiect de hotărâre privind aprobarea mecanismului de recuperare de la proprietari a cheltuielilor neeligibile achitate din bugetul local al Municipiului București pentru imobilele cofinanțate prin Programul Național de Consolidare a Clădirilor cu Risc Se - Hotărâre - Consultare Publică

Data începere consultare: 09/04/26 - Data terminare consultare: 27/05/26

Data limită propuneri cetățeni: 24/04/2026

[» Listă documente](#) [» Propuneri cetățeni](#)

[» Dezbateri publice](#) [» Participanți dezbateri](#) [» Registrul propuneri](#)

[» Documente consolidate](#)

Listă cereri dezbateri



Search



[» Solicitant](#)

[» Reprezentant solicitant](#)

☰ Email Solicitant

☰ Dată solicitare

20/04/2026

☰ Mențiuni

Doresc sa specific anumite lucruri legate de acest proiect de hotărâre. Ea afectează fundamental beneficiarii, de aceea este imperios necesar sa fie bine definite categ de cheltuieli, modalitatea în care ele apar și cine este decidentul acceptării acelor cheltuieli neeligibile



E-Consultare
GOV.RO

ADRESA

Piața Victoriei nr. 1,
Sector 1, CP 011791,
București, Romania

LEGAL

Conditii de utilizare

Condiții legale


Dezvoltat de Secretariatul General al Guvernului

<https://sgg.gov.ro>

CONTACT

☰ Secretariatul General
al Guvernului

 Serviciul pentru Guvernare
Deschisă

 consultare@gov.ro
INSTITUȚII PUBLICE

Administrația Prezidențială

Guvernul României

Senatul României

Camera Deputaților

Secretariatul General al Guvernului

Ministerul Afacerilor Interne

Ministerul Afacerilor Externe

LINK-URI UTILE

Guvernare Deschisă

EU Consultations

Open Government Partnership

Uniunea Europeană

Registrul Unic al Transparenței Intereselor

Portalul Datelor Deschise

Monitorul Oficial

PMB Registratură
Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_inreg: 64644

Data inregistrarii: 21.04.2026 08:19:04

Nr_inreg_directie:

Cetatean:

Adr_Cetatean.

Tel:

Ghiseu: 17

Cond.PMB:

**Directie: Directia Asistentă Tehnică
și Juridică**

**Tip. Probleme diverse
doc.:**

**Desc Probl: ref proiectul de hotărâre -
mecanism de recuperare
a cheltuielilor neeligibile /
observatii cf L 52/2003**

**Adresa: Strada -, nr. -, Bloc -, Scara ,
Etaj -, Apartament -, -**

**Tip Cerere inițială
petitie:**

Pers. Contact:

Inf Supl: -

**Doc.
extern:**

**Modalitate E-Mail
ridicare
raspuns:**



Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Administrare și Relația cu CGMB -
Consulatarea cetățenilor și a asociațiilor legal
constituite

În atenția: Direcției de specialitate - procedura de transparență decizională
A.M.C.C.R.S.
e-mail: office@amccrs-pmb.ro

Subiect: Observații cu caracter juridic privind nelegalitatea parțială a proiectului de hotărâre referitor la mecanismul de recuperare a cheltuielilor neeligibile în cadrul Programului Național de Consolidare a Clădirilor cu Risc Seismic Ridicat

Stimate domnule Primar General,

Stimați domni,

Subscrișa, Asociația de Proprietari Scara A Bloc Domnica și Scara B ("Asociația"), din Calea Victoriei nr. 101, reprezentată convențional de avocat

Având în vedere Proiectul referitor la mecanismul de recuperare a cheltuielilor neeligibile în cadrul Programului Național de Consolidare a Clădirilor cu Risc Seismic Ridicat, aflat în dezbatere publică până pe data de 24 aprilie 2026,

În temeiul Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, formulăm prezentele observații asupra proiectului de hotărâre privind aprobarea mecanismului de recuperare a cheltuielilor neeligibile de la proprietari.

Prezentele observații au în vedere conformitatea proiectului cu Legea nr. 212/2022, cu Normele Metodologice de aplicare, precum și cu dispozițiile constituționale și ale dreptului civil aplicabile.

1. Depășirea cadrului legal stabilit de Legea nr. 212/2022 (ultra vires - "dincolo de puteri")

Proiectul instituie, prin art. 1 alin. (1) și prin anexele contractuale, obligația de rambursare în sarcina asociației de proprietari, în calitate de debitor colectiv.

Această soluție este nelegală, întrucât:

- **art. 2 alin. (1) din Legea nr. 212/2022** definește beneficiarii programului ca fiind autoritățile administrației publice locale, nu asociațiile de proprietari;
- **art. 6 alin. (1)** stabilește sursele de finanțare, fără a institui obligații directe de rambursare în sarcina asociațiilor;
- **art. 18 alin. (2)** reglementează convenția, fără a transforma asociația într-un debitor colectiv final.

În lipsa unei prevederi legale exprese, autoritatea deliberativă nu poate crea, prin act administrativ, o obligație patrimonială colectivă în sarcina unei persoane juridice de drept privat.

Aceasta constituie o depășire a competenței normative și o încălcare a:

- **art. 1 alin. (5) din Constituția României** (principiul legalității),
- **art. 120 alin. (1)** (autonomia locală exercitată în condițiile legii).

2. Interpretarea extensivă și nelegală a hotărârii asociației (art. 7 din Normele Metodologice)

Potrivit **art. 7 alin. (1) lit. a) din Normele metodologice**, hotărârea asociației vizează introducerea în program.

Această dispoziție are caracter de **condiție de eligibilitate, nu de mandat general.**

Proiectul de hotărâre transformă însă această hotărâre într-un temei pentru:

- asumarea obligațiilor financiare;
- acceptarea actualizării devizului;
- constituirea de garanții reale;
- acceptarea unor clauze contractuale restrictive.

Această interpretare este contrară:

- principiului specialității capacității de exercițiu a persoanei juridice;
- regulilor reprezentării din Codul civil;
- dispozițiilor Legii nr. 196/2018 privind competențele Adunării Generale.

3. Încălcarea cerinței de determinare a obligației (art. 1225 C.civ.)

Contractele anexate prevăd:

- actualizarea unilaterală a devizului;
- opozabilitatea automată a sumelor prin notificare;
- lipsa necesității unui act adițional.

Aceasta contravine:

- **art. 1225 C.civ.** – obiectul obligației trebuie să fie determinat sau determinabil;

- **art. 1270 C.civ.** – forța obligatorie a contractului;
- **art. 1271 C.civ.** – adaptarea contractului nu poate avea loc unilateral.

În forma propusă, obligația de rambursare devine:

- incertă;
- variabilă unilateral (pur potestativă);
- lipsită de previzibilitate.

4. Lipsa delimitării legale a cheltuielilor neeligibile

Proiectul nu definește în mod suficient:

- natura cheltuielilor neeligibile;
- criteriile de includere;
- momentul la care acestea devin certe și exigibile.

Aceasta contravine:

- **HG nr. 907/2016** – privind structura devizului general;
- **Legea nr. 500/2002**, art. 14 și 23 – privind legalitatea și justificarea cheltuielilor publice.

În lipsa acestor delimitări, obligația de rambursare este neclară și susceptibilă de extindere necontrolată.

5. Disproporționalitatea măsurilor (art. 53 și art. 44 din Constituție)

Proiectul instituie:

- scadență anticipată integrală;
- interdicții de înstrăinare;
- ipoteci;
- obligații accesorii extinse;
- modificare unilaterală.

Aceste măsuri constituie ingerințe în dreptul de proprietate și trebuie analizate prin prisma:

- **art. 44 din Constituție;**
- **art. 53 din Constituție;**
- **art. 1 Protocolul nr. 1 CEDO.**

În forma actuală, ingerința nu este:

- necesară;

- proporțională;
- limitată la scopul urmărit.

6. Încălcarea principiului echilibrului contractual

Contractele anexate sunt contracte de adeziune care:

- transferă integral riscul asupra debitorului;
- permit modificarea unilaterală de către creditor;
- instituie sancțiuni disproporționate.

Aceasta contravine:

- principiului echilibrului contractual;
- art. 1270 C.civ.;
- exigențelor jurisprudenței CEDO privind previzibilitatea obligațiilor patrimoniale.

7. Lipsa corelării cu Legea nr. 10/1995 (calitatea construcțiilor)

Potrivit:

- **art. 2 din Legea nr. 10/1995**, construcțiile trebuie să respecte cerința de rezistență și stabilitate;
- **art. 5**, responsabilitatea este partajată între factorii implicați.

Proiectul impune obligații de rambursare, fără a corela explicit aceste obligații cu recepția conformă și calitatea lucrărilor.

Aceasta generează un transfer nejustificat de risc către proprietari.

8. Depășirea limitelor autonomiei locale

Invocarea autonomiei locale nu poate justifica:

- crearea unor obligații patrimoniale noi;
- modificarea naturii raportului juridic;
- derogarea de la legea primară.

Conform:

- **art. 120 Constituție;**
- **art. 1 alin. (5) Constituție,**

autonomia se exercită în limitele legii, **nu în afara acesteia.**

9. Concluzie - nelegalitate propunerii de proiect

În forma actuală, proiectul prezintă elemente de nelegalitate care pot fundamenta:

- acțiune în contencios administrativ (Legea nr. 554/2004);
- invocarea excepției de nelegalitate;
- contestarea contractelor subsecvente.

10. Solicitări

1. Eliminarea calității de debitor colectiv a asociației;
2. Individualizarea obligațiilor la nivelul proprietarilor;
3. Eliminarea modificării unilaterale și a opozabilității automate;
4. Definirea strictă a cheltuielilor neeligibile;
5. Limitarea scadenței anticipate;
6. Corelarea obligației cu recepția conformă;
7. Clarificarea expresă a limitelor hotărârii prevăzute la art. 7 din Norme.

În lipsa acestor corecții, proiectul riscă să genereze litigii sistemice și să afecteze implementarea programului.

Cu stimă,

Asociația de Proprietari Calea Victoriei 101 Scara A - Bloc Domnica,

Prin avocat

București, 20 aprilie 2026

De la:

Data: 20.04.2026 14:10:00

Subiect: Sesizare nr. 932/20.04.2026 – proiect HCGMB recuperare cheltuieli neeligibile PNCCRS – solicitare punct de vedere anterior vot CGMB

Conținut:

Stimate domnule Ministru,

Subsemnata, proprietar al apartamentului

București, vă adresez prezenta în legătură cu sesizarea depusă prin formularul online al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, înregistrată sub nr. 932/20.04.2026.

Sesizarea vizează proiectul de hotărâre al Consiliului General al Municipiului București privind mecanismul de recuperare de la proprietari a cheltuielilor neeligibile aferente imobilelor incluse în PNCCRS, aflat în procedură de consultare publică, care conține, în opinia mea, lacune juridice grave vizând: obligații nedeterminate asumate anterior cunoașterii valorii reale a investiției, activarea automată a mecanismului de recuperare și instituirea de ipotecă fără verificarea prealabilă a existenței documentare a acordului proprietarilor pentru fiecare etapă procedurală generatoare de costuri, și excluderea efectelor forței majore din contractul de restituire.

Am solicitat prin sesizarea înregistrată analiza conformității proiectului cu prevederile legale aplicabile și transmiterea punctului de vedere al Ministerului către Primarul General al Municipiului București anterior supunerii proiectului la votul Consiliului General.

Cu stimă.

Tel:



PMB Registratură
Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_înreg: 66809

Data înregistrării: 23.04.2026 10:07:53

Nr_înreg_direcție:

Cetățean:

Adr_Cetățean:

stradă -

Tel: :

Ghișeu: 2

Cond.PMB:

**Direcție: Direcția Asistență Tehnică
și Juridică**

**Tip. Probleme diverse
doc.:**

**Desc Probl: Referitor sesizare proiect
HCGMB recuperare
cheltuieli neeligibile
PNCCRS -- solicitare
punct de vedere anterior
vot CGMB**

**Adresa: Strada -, nr. -, Bloc -, Scara ,
Etaj -, Apartament -, -**

**Tip Cerere inițială
petitie:**

Pers. Contact:

Inf Supl: -

**Doc.
extern:**

**Modalitate E-Mail
ridicare
raspuns:**