

PMB Registratură

Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_inreg: 81555

Data 15.05.2026 12:21:35
înregistrării:

Nr_inreg_directie:

Cetățean: ADMINISTRATIA
MUNICIPALA PENTRU
CONSOLIDAREA
CLADIRILOR CU RISC
SEISMIC

Adr_Cetățean:

cale - Vitan, nr. 6-6A, Bloc Phoenix
Tower, Scara -, Etaj 5, Apartament -,
BUCUREȘTI SECTORUL 3

Tel: 0213715050

Ghișeu: 23

Cond.PMB:

Direcție: Direcția Asistență Tehnică
și Juridică

Tip. Probleme diverse
doc.:

Desc Probl: Înștiințare la adresa nr.
69356/2026

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

Tip Cerere inițială
petitie:

Pers. Contact:

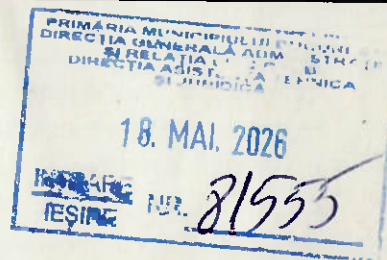
Inf Supl: -

Doc. 3166/12.05.2026
extern:

Modalitate E-Mail
ridicare
raspuns:

Către: Domnul [redacted]
Adresă de e-mail: [redacted]

Spre știință: Primăria Municipiului București
Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB
Serviciul Asistență Tehnică și Tehnică Legislativă
Compartiment Transparență Decizională
Referitor la adresa nr. 69356/27.04.2026
Adresă de e-mail: relatiipublice@pmb.ro



Având în vedere solicitarea dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 66809/23.04.2026 și la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 192/8382/28.04.2026, formulată în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și modificată, cu referire la Proiectul 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 Seismic Ridicat, vă comunicăm următoarele:

Observația potrivit căreia imobilele amplasate pe artere centrale precum Bd. Magheru, Piața Romană sau Calea Victoriei ar trebui tratate diferențiat, prin eliminarea obligației de recuperare sau prin asumarea unei ponderi substanțial mai mari din costuri de către autoritatea publică, nu poate fi reținută în forma propusă. Este adevărat că aceste zone au o vizibilitate urbană, economică și simbolică aparte și că intervențiile asupra fondului construit din aceste artere produc beneficii publice mai ample decât cele resimțite strict la nivelul proprietarului individual. Totuși, această împrejurare nu înlătură faptul că lucrările realizate sporesc în mod direct și semnificativ valoarea patrimonială, economică și de exploatare a proprietăților private respective, într-o măsură care, în mod firesc, este superioară celei generate pentru imobile similare situate în zone cu o expunere urbană mai redusă. Cu alte cuvinte, proprietarii din zonele cele mai valoroase ale orașului nu suportă o sarcină mai mare pentru că imobilele lor sunt importante, ci beneficiază, în mod obiectiv, de o creștere patrimonială și comercială mai mare tocmai pentru că acestea sunt amplasate în zonele cele mai importante ale orașului.

În aceste condiții, instituirea unui regim preferențial sau disproporționat mai mare a costurilor din bugetul public exclusiv pentru imobilele situate pe artere centrale ar genera, în realitate, o inechitate față de ceilalți proprietari incluși în program, ale căror imobile, deși beneficiază de același efort financiar din partea statului și a autorității locale, nu cunosc aceeași valorizare patrimonială și economică ulterioară. Ar însemna, în fapt, ca fondurile publice să subvenționeze mai generos exact proprietățile care, prin localizare, notorietate și potențial comercial, sunt susceptibile să obțină cele mai mari beneficii private din consolidare și punere în valoare. În lipsa unui mecanism legal expres care să permită corelarea contribuției proprietarilor cu plusvaloarea concretă dobândită de imobil ca urmare a investiției publice, autoritatea locală nu poate introduce, prin hotărâre, un tratament diferențiat exclusiv pe criteriul amplasării într-o arteră centrală sau într-o zonă construită protejată.

Aceeași concluzie se impune și în raport cu argumentul privind patrimoniul construit. Legea nr. 422/2001 consacră protejarea monumentelor istorice și a patrimoniului construit ca responsabilitate

publică și permite stabilirea unor măsuri stimulative cu caracter economic sau de altă natură, însă nu instituie o obligație generală și necondiționată a autorității locale de a prelua integral costurile lucrărilor realizate asupra proprietăților private. În mod similar, Legea nr. 212/2022 configurează programul ca intervenție de interes național și local, dar nu instituie un regim distinct de nerambursabilitate în funcție de bulevardul pe care este situat imobilul. Dimpotrivă, cadrul legal actual permite autorității deliberative să opteze pentru regimul sumelor alocate din bugetul local, iar soluția propusă prin proiect urmărește tocmai menținerea unui tratament unitar și echitabil între proprietari, indiferent de zona în care se află imobilul.

Prin urmare, deși se recunoaște interesul public sporit al intervențiilor din zonele centrale și protejate, acesta trebuie pus în balanță cu responsabilitatea corelativă a proprietarilor acestor imobile, care beneficiază și de avantajul unei valorizări patrimoniale superioare. În lipsa unui temei legal care să permită o contribuție diferențiată proporțional cu această plusvaloare, proiectul menține, în mod justificat, același mecanism de recuperare pentru toți proprietarii incluși în program, indiferent de amplasamentul imobilului. Altfel spus, prestigiul unei adrese centrale poate justifica un plus de atenție publică, dar nu și transferul integral al costurilor către bugetul comun al tuturor contribuabililor.

Cu stimă,

**Director executiv,
Răzvan – Aurelian MUNTEANU**



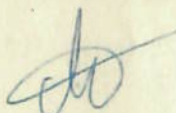
Semnat digital de:
RAZVAN-AURELIAN MUNTEANU
Aprobare
12.05.2026 18:25:32
(GMT+03:00)

**Șef serviciu,
Răducu Gabriel Turcu**



Semnat digital de:
Turcu Raducu-Gabriel
Avizare
12.05.2026 15:01:13
(GMT+03:00)

**Întocmit,
Ana Adriana Moise**



Semnat digital de:
Moise Ana-Adriana
Întocmit
12.05.2026 14:59:30
(GMT+03:00)

PMB Registratură
Telefon Registratură: 021-3021515



PMB Registratură

Nr_înreg: 81896

Data 18.05.2026 07:27:06
înregistrării:

Nr_înreg_direcție:

Cetățean: ADMINISTRATIA
MUNICIPALA PENTRU
CONSOLIDAREA
CLADIRILOR CU RISC
SEISMIC

Adr_Cetățean:

cale - Vitan, nr. 6-6A, Bloc -, Scara -,
Etaj 5, Apartament -, BUCUREȘTI
SECTORUL 3

Tel: 0740584215, 0722551824

Ghișeu: 17

Cond.PMB:

Direcție: * Compartiment Legea
544/2001 si audiente

Tip. Raspuns solicitare informatii
doc.:

Desc Probl: raspuns ref adresa datj
nr 67158/23.04.2026

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

Tip Răspuns solicitare informații
petitie:

Pers. Contact:

Inf Supl: -

Doc. 3173/12.05.2026
extern:

Modalitate E-Mail
ridicare
raspuns:

Către: Doamna

Adresă de e-mail:

Spre știință: Primăria Municipiului București

**Diracția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB
Serviciul Asistență Tehnică și Tehnică Legislativă
Compartiment Transparență Decizională
Referitor la adresa nr. 67158/23.04.2026
Adresă de e-mail: relatiipublice@pmb.ro**

Având în vedere solicitarea dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 65266/21.04.2026 și la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 192/8095/24.04.2026, formulată în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și modificată, cu referire la Proiectul 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 Seismic Ridicat, vă comunicăm următoarele:

În ceea ce privește solicitarea de definire expresă și limitativă a noțiunii de „cheltuieli neeligibile”, precizăm că proiectul de hotărâre nu operează în afara cadrului legal deja existent, ci îl pune în aplicare la nivel local. Legea nr. 212/2022 delimitează finanțarea acordată din transferuri de la bugetul de stat de cofinanțarea din bugetele locale sau din alte surse legal constituite pentru cheltuielile care nu se finanțează prin program, iar convenția reglementată de art. 18 stabilește explicit sursele de finanțare și obligațiile părților. În aceste condiții, proiectul nu creează o categorie nouă și autonomă de costuri, ci preia regimul legal al cheltuielilor neeligibile și îl operaționalizează contractual. Pentru același motiv, propunerea de a redefini prin hotărâre, în afara legii și a normelor metodologice, categoriile respective nu poate fi reținută.

Referitor la afirmația că proiectul ar transfera integral și necondiționat răspunderea financiară asupra proprietarilor pentru cheltuieli stabilite unilateral de autoritatea publică, fără un mecanism de aprobare, verificare sau audit din partea proprietarilor, precizăm că observația pornește de la o premisă juridică greșită. În cadrul PNCCRSR, beneficiarii programului sunt autoritățile publice locale, iar cheltuielile sunt angajate, verificate, aprobate și auditate în cadrul regulilor specifice investițiilor publice, achizițiilor publice și controlului financiar, nu printr-un regim de aprobare individuală de către fiecare proprietar. Totodată, convenția prevăzută de art. 18 din Legea nr. 212/2022 stabilește încă de la început proprietarii, cotele-părți indivize, sursele de finanțare și obligațiile fiecărei părți. Prin urmare, nu suntem în prezența unei impuneri unilaterale, ci a unui mecanism legal și convențional în care controlul legalității și al regularității cheltuielilor aparține instituțiilor publice competente, nu beneficiarilor finali ai lucrărilor. Din același motiv, propunerea de instituire a unui mecanism separate

de „contestare” administrativă de către proprietari nu a fost reținută: raportul juridic este unul convențional, iar sumele rezultă din situațiile de lucrări și documentele justificative aprobate la plată, nu dintr-un act administrativ unilateral de impunere.

În ceea ce privește susținerea că există o disproporționalitate între regula de adoptare a deciziilor în cadrul asociației („un apartament = un vot”) și modul de suportare a sarcinii financiare pe cota-parte indiviză, precum și solicitarea de „corelare” a modului de luare a deciziilor cu modul de repartizare a costurilor, trebuie arătat că hotărârea locală nu poate modifica regulile stabilite prin lege. Legea nr. 212/2022 prevede expres că prin convenție se stabilesc cotele-părți indivize din proprietatea comună care revin fiecărei proprietăți individuale, stabilite conform măsurătorilor cadastrale, iar obligațiile de rambursare în cazurile prevăzute de lege sunt calculate ca fiind cotă-parte din valoarea totală a investiției. În paralel, Legea nr. 196/2018 consacră pentru asociațiile de proprietari regula potrivit căreia cheltuielile privind consolidarea și reabilitarea părților aflate în proprietate comună se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză. Așadar, repartizarea financiară nu este o opțiune arbitrară a proiectului, ci expresia unei reguli legale deja consacrate. Propunerea de înlocuire sau „corelare” a acestui mecanism prin hotărâre locală nu a fost reținută, întrucât ar contraveni normelor legale speciale aplicabile.

Observația privind pretinsa depășire a limitelor de reprezentare ale asociației de proprietari, precum și solicitarea ca fiecare proprietar să fie contactat și să își exprime consimțământul individual pentru toate obligațiile financiare, nu poate fi primită în forma formulată. Legea nr. 212/2022 reglementează în mod special convenția prin care beneficiarul subprogramului realizează măsurile de intervenție, iar această convenție se încheie cu asociația de proprietari sau, în lipsa acesteia, cu proprietarii unităților locative și cu proprietarii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință. Prin aceeași lege se prevede că prin convenție se stabilesc proprietarii, destinația spațiilor, cotele-părți indivize și obligațiile fiecărei părți. Prin urmare, asociația nu semnează un act intern de administrare curentă, ci participă la un mecanism special instituit de lege pentru întregul imobil. În plus, proiectul de hotărâre nu instituie ipotecă sau obligații individuale asupra proprietății private prin simpla semnătură a asociației: dimpotrivă, pentru mecanismul de prelungire a rambursării până la 15 ani, proiectul cere contract individual și contract de ipotecă individual, tocmai pentru a respecta consimțământul titularului dreptului de proprietate. Propunerea de rescriere în sensul eliminării rolului convenției semnate de asociație nu a fost reținută, fiind incompatibilă cu arhitectura art. 18 din lege.

Cu privire la critica potrivit căreia ipoteca imobiliară ar fi excesivă și disproporționată și la propunerea de limitare ori eliminare a acesteia, precizăm că proiectul nu instituie o ipotecă legală sau forțată, ci una convențională, accesorie unei facilități de protecție socială pe care legea nu o impune, iar autoritatea locală o acordă în mod suplimentar. Proprietarul care nu dorește să beneficieze de regimul individual de rambursare eșalonată nu este obligat să încheie contractul de restituire individual și nici contractul de ipotecă. În aceste condiții, ipoteca nu este o măsură excesivă, ci instrumentul juridic prin care este protejat bugetul local atunci când se acordă un termen de rambursare pe un număr considerabil de ani fara dobanda. Din același motiv, propunerea de eliminare sau restrângere suplimentară a garanției nu a fost reținută.

În ceea ce privește observația referitoare la lipsa măsurilor de protecție pentru proprietarii vulnerabili și solicitarea introducerii unor scutiri sau mecanisme speciale, aceasta nu corespunde

conținutului proiectului. Proiectul introduce deja o măsură explicită de protecție socială, respectiv posibilitatea prelungirii termenului de restituire până la 15 ani pentru persoanele fizice, condiționată de încheierea unui contract individual și a unei garanții reale. Dincolo de această facilitate, instituirea unor scutiri totale sau parțiale, fără bază legală expresă și fără o sursă distinctă de finanțare, ar depăși cadrul Legii nr. 212/2022 și ar transforma contribuția locală într-o subvenție definitivă generalizată. În plus, în contextul actual, sumele din bugetul de stat sunt deja nerambursabile, inclusiv pentru persoanele juridice proprietare ale spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, pentru care finanțarea se acordă în baza unei scheme de ajutor de stat aprobate prin ordin al ministrului. În acest context, proiectul merge deja până la limita rezonabilă și legal permisă a protecției sociale, iar propunerea de extindere suplimentară a facilităților nu a fost reținută.

Față de cele de mai sus, observațiile formulate nu relevă vicii de legalitate ale proiectului de hotărâre, ci exprimă în principal opțiuni diferite de politică publică. Proiectul rămâne întemeiat pe Legea nr. 212/2022, pe mecanismul convențional reglementat de aceasta și pe autonomia locală în materia gestionării cheltuielilor neeligibile. În consecință, propunerile formulate nu sunt însușite în forma solicitată.

Cu stimă,

Director executiv,
Răzvan – Aurelian MUNTEANU



Semnat digital de:
RAZVAN-AURELIAN MUNTEANU
Aprobare
12.05.2026 18:25:32
(GMT+03:00)

Șef serviciu,
Răducu Gabriel Turcu



Semnat digital de:
Turcu Raducu-Gabriel
Avizare
12.05.2026 15:16:25
(GMT+03:00)

Întocmit,
Ana Adriana Moise



Semnat digital de:
Moiso Ana-Adriana
Intocmit
12.05.2026 15:02:53
(GMT+03:00)

Către: Domnul

Adresă de e-mail:

Spre știință: Primăria Municipiului București

Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB
Serviciul Asistență Tehnică și Tehnică Legislativă

Compartiment Transparență Decizională

Referitor la adresa nr. 67158/23.04.2026

Adresă de e-mail: relatiipublice@pmb.ro

Având în vedere solicitarea dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 65266/21.04.2026 și la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 192/8095/24.04.2026, formulată în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și modificată, cu referire la Proiectul 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 Seismic Ridicat, vă comunicăm următoarele:

Observația referitoare la definirea categoriilor de cheltuieli, modalitatea încare ele apar și cine e decidentul acceptării cheltuielilor neeligibile, nu poate fi reținută. Proiectul de hotărâre nu operează cu o categorie autonomă și nedeterminată de costuri, ci se raportează la delimitarea deja făcută de cadrul legal primar și secundar aplicabil programului. Legea nr. 212/2022 stabilește expres, la art. 17 alin. (1), categoriile de cheltuieli din devizul general care se pot finanța de la bugetul de stat prin program, iar alin. (2) prevede că beneficiarii pot acoperi din bugetele proprii cheltuielile care nu se pot finanța de la bugetul de stat, precum și alte cheltuieli din devizul general necesare finalizării obiectivelor. Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 2853/2022 trimit, la rândul lor, la structura devizului general prevăzută de H.G. nr. 907/2016, care organizează cheltuielile pe capitole și subcapitole distincte, tocmai pentru a permite identificarea și justificarea lor. În consecință, natura cheltuielilor eligibile și, prin diferență, a celor neeligibile, precum și momentul la care acestea devin certe și exigibile, rezultă din lege, din normele metodologice și din situațiile de lucrări și documentele aprobate la plată

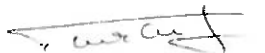
Cu stimă,

Director executiv,
Răzvan – Aurelian MUNTEANU



Semnat digital de:
RAZVAN-AURELIAN MUNTEANU
Aprobare
12.05.2026 18:33:51
(GMT+03:00)

Șef serviciu,
Răducu Gabriel Turcu



Semnat digital de:
Turcu Raducu-Gabriel
Avizare
12.05.2026 17:29:05
(GMT+03:00)

Întocmit,
Ana Adriana Moise



Semnat digital de:
Moise Ana-Adriana
Intocmit
12.05.2026 15:39:20
(GMT+03:00)

Către: Domnul
CABINET DE AVOCAT CUCULIS ȘI ASOCIAȚII
Adresă de e-mail:

Spre știință: Primăria Municipiului București
Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB
Serviciul Asistență Tehnică și Tehnică Legislativă
Compartiment Transparență Decizională
Referitor la adresa nr. 67158/23.04.2026
Adresă de e-mail: relatiipublice@pmb.ro

Având în vedere solicitarea dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 65266/21.04.2026 și la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 192/8095/24.04.2026, formulată în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și modificată, cu referire la Proiectul 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 Seismic Ridicat, vă comunicăm următoarele:

În ceea ce privește afirmația potrivit căreia proiectul ar fi fost redactat fără o documentare suficientă, precizăm că acesta a fost elaborat atât pe baza cadrului legal primar și secundar aplicabil, cât și prin raportare la convențiile civile deja aprobate și aflate în executare în cadrul PNCCRSR. Reglementările adoptate la nivelul sectoarelor 1–6 pot constitui, cel mult, repere administrative comparative, însă nu reprezintă izvoare normative care să limiteze competența Consiliului General al Municipiului București de a-și configura propriul mecanism de recuperare, în exercitarea autonomiei locale și în raport cu propria capacitate financiară. De altfel, chiar Legea nr. 212/2022 confirmă expres că bugetele locale pot acoperi cheltuielile care nu se pot finanța de la bugetul de stat, precum și alte componente ale devizului general necesare finalizării investiției.

Observația referitoare la pretinsa „modificare unilaterală” a convențiilor deja încheiate și propunerea ca actele adiționale să fie opționale pornesc de la o premisă incompletă. O lectură integrală a convențiilor aprobate prin H.C.G.M.B. nr. 305/2023 ar fi relevat că acestea conțin deja clauza de rambursare a sumelor și posibilitatea stabilirii condițiilor de rambursare eșalonată prin act adițional, în funcție de cadrul legal și administrativ în vigoare la data încheierii acestuia. În consecință, proiectul nu introduce o obligație nouă și nu derogă de la principiul pacta sunt servanda, ci pune în executare o ipoteză contractuală deja prevăzută și acceptată. În acest context, propunerea ca actele adiționale să fie facultative nu poate fi primită, deoarece ar lipsi de efect util chiar clauza contractuală existentă și ar transforma contribuția bugetului local într-o cheltuială definitivă, fără temei legal pentru a impune o asemenea soluție.

Critica privind diferența dintre termenul de 5 ani și cel de până la 15 ani, precum și propunerea de uniformizare a duratei la 10–15 ani pentru toate asociațiile, fără ipotecă, nu pot fi reținute. Nu există un tratament arbitrar între persoane aflate în situații identice, ci un mecanism diferențiat, justificat obiectiv. Regula este recuperarea prin asociație, într-un termen mai scurt, iar excepția este facilitatea individuală acordată persoanelor fizice care optează pentru un regim distinct de rambursare, însoțit de o garanție reală. Proprietarul persoană fizică nu este lipsit de opțiuni: poate rămâne în mecanismul asociației, poate solicita contract individual cu rambursare prelungită și ipotecă sau poate să nu adere la mecanismul de eșalonare și să suporte suma integral, în condițiile dreptului comun. Așadar, diferența nu este discriminatorie, ci corespunde unor situații juridice diferite și unei politici publice orientate social, fără a transfera în mod generalizat asupra bugetului local un risc de nerecuperare pe care legea nu îl impune.

În ceea ce privește costurile notariale și de publicitate imobiliară aferente ipotecii, precum și propunerea de a le exclude de la recuperare și de a le lăsa definitiv în sarcina bugetului local, aceasta exprimă o opțiune de oportunitate, nu o critică de legalitate. Legea nr. 212/2022 nu obligă autoritatea locală nici să acorde eșalonarea, nici să suporte definitiv costurile accesorii unui mecanism derogatoriu și individualizat de protecție socială. Dimpotrivă, întrucât ipoteca este instrumentul juridic prin care beneficiarul obține prelungirea termenului de rambursare, este pe deplin coerent ca și costurile generate de instituirea, menținerea și radierea acesteia să urmeze același regim contractual. Cu alte cuvinte, dacă facilitatea este individuală, și costurile necesare pentru punerea ei în operă rămân, în mod firesc, individualizate.

Observația referitoare la lipsa eșalonării pentru persoanele juridice proprietare ale spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, precum și propunerea de a li se aplica același regim ca persoanelor fizice, ignoră tocmai elementul juridic care justifică tratamentul distinct. Reglementarea actuală a Legii nr. 212/2022 și a normelor sale de aplicare tratează diferit această categorie, inclusiv prin raportare la schema de ajutor de stat incidentă. În plus, componenta de protecție socială care justifică regimul de până la 15 ani pentru persoanele fizice nu este transferabilă automat persoanelor juridice. Prin urmare, tratamentul diferențiat este unul justificat, rezonabil și conform cu arhitectura legii speciale.

Afirmația potrivit căreia asociația de proprietari ar putea semna numai pentru părțile comune, precum și sugestia implicită că sumele ar trebui separate între lucrări „comune” și „exclusive”, nu surprind corect mecanismul special instituit de Legea nr. 212/2022. Convenția reglementată de art. 18 nu este un simplu act intern privind administrarea condominiului, ci instrumentul juridic prin care se stabilește raportul dintre beneficiar și proprietarii clădirii în ansamblul său, cu identificarea proprietarilor, a destinației spațiilor, a cotelor-părți indivize și a surselor de finanțare. De altfel, obligația de restituire în caz de înstrăinare este legată de cota-parte din valoarea totală a investiției, nu de o delimitare contabilă între lucrări pe părți comune și lucrări asupra proprietății individuale. Legea nr. 196/2018 rămâne relevantă în materia cotelor-părți și a cheltuielilor asociației, dar nu poate fragmenta mecanismul special prevăzut de Legea nr. 212/2022.

Propunerea de a introduce un model de calcul „contestabil administrativ” în termen de 30 de zile pornește, de asemenea, de la o calificare juridică greșită a raportului. Nu ne aflăm în prezența unui act administrativ unilateral de impunere, ci a unui mecanism întemeiat pe convenție, contract de restituire și, după caz, contract de ipotecă. Sumele nu sunt stabilite discreționar de autoritate, ci rezultă din situațiile de lucrări și documentele aprobate la plată, apoi sunt individualizate proporțional, în condițiile asumate contractual. În aceste condiții, un mecanism de contestație administrativă specific actelor unilaterale nu este adecvat naturii juridice a raportului. În plus, nu se poate vorbi despre contestarea

administrativă a unei obligații pe care partea a acceptat-o prin semnătură, într-un raport convențional, chiar dacă acesta are trăsăturile unei convenții de adeziune.

În ceea ce privește propunerea de scutire totală sau parțială pentru anumite categorii sociale, aceasta poate fi discutată la nivel de oportunitate politică, însă depășește cadrul juridic actual al legii primare. Proiectul merge deja până la limita rezonabilă și permisă a protecției sociale, instituind termenul de până la 15 ani pentru persoanele fizice eligibile. O scutire totală sau parțială, fără bază legală expresă și fără o sursă distinctă de finanțare, ar transforma contribuția locală într-o subvenție definitivă generalizată, cu impact bugetar major și fără suport normativ suficient.

În concluzie, observațiile și propunerile formulate nu evidențiază vicii de legalitate ale proiectului, ci exprimă, în mare măsură, opțiuni diferite de politică publică. Proiectul de hotărâre rămâne întemeiat pe Legea nr. 212/2022, pe convențiile deja aprobate și pe autonomia locală în gestionarea cheltuielilor neeligibile. Unele critici ar fi fost, probabil, mai nuanțate dacă analiza ar fi avut în vedere nu doar textul proiectului, ci și convențiile deja încheiate, clauzele acestora și arhitectura administrativă deja pusă în aplicare.

Cu stimă,

Director executiv,
Răzvan – Aurelian MUNTEANU



Semnat digital de:
RAZVAN-AURELIAN MUNTEANU
Aprobare
12.05.2026 18:25:32
(GMT+03:00)

Șef serviciu,
Răducu Gabriel Turcu



Semnat digital de:
Turcu Raducu-Gabriel
Avizare
12.05.2026 15:16:50
(GMT+03:00)

Întocmit,
Ana Adriana Moise



Semnat digital de:
Moise Ana-Adriana
Întocmit
12.05.2026 14:50:53
(GMT+03:00)

Către: Doamna

Telefon:

Adresă de e-mail.

Spre știință: Primăria Municipiului București

Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB

Serviciul Asistență Tehnică și Tehnică Legislativă

Compartiment Transparență Decizională

Referitor la adresele nr. 67158/23.04.2026, 69356/27.04.2026, 74617/06.05.2026

Adresă de e-mail: relatiipublice@pmb.ro

Având în vedere solicitările dumneavoastră înregistrate la Primăria Municipiului București și direcționate Administrației Municipale pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic, formulate în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și modificată, cu referire la propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare transmise în legătură cu Proiectul 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 Seismic Ridicat, vă comunicăm următoarele:

În ceea ce privește observațiile referitoare la caracterul pretins nedeterminat al obligației de restituire și solicitarea ca semnarea contractului de restituire și a ipotecii să fie amânată până după finalizarea fazei PT, cu drept de reconfirmare sau retragere fără consecințe patrimoniale, precizăm că mecanismul propus prin proiectul de hotărâre nu transformă valorile estimate în obligații definitive și nici nu stabilește sarcina proprietarului prin raportare la devize provizorii. Potrivit Legii nr. 212/2022, convenția prevăzută la art. 18 alin. (2) stabilește proprietarii, cotele-părți indivize, sursele de finanțare și obligațiile fiecărei părți, iar legea prevede expres posibilitatea modificării sumelor înscrise în cartea funciară pe parcursul derulării lucrărilor, în funcție de modificările valorii totale a investiției. În mod corespunzător, proiectul local prevede actualizarea sumelor prin acte adiționale, ceea ce înseamnă că obligația este determinabilă în raport cu plățile efectiv decontate pentru implementarea investiției, iar individualizarea se face la final, pe baza situațiilor de lucrări și a documentelor aprobate la plată, nu prin raportare rigidă la valori estimative inițiale. Totodată, aspectele referitoare la momentul PT, la comunicarea soluției tehnice și la eventualele consecințe ale retragerii din program țin de cadrul general al Legii nr. 212/2022, de convențiile deja aprobate și de implementarea operațională a proiectelor, nu de obiectul prezentului proiect, care privește exclusiv mecanismul de recuperare a cheltuielilor neeligibile. Legea stabilește, de altfel, că, după includerea în lista-sinteză ordonatorii principali de credite trebuie să obțină acordurile necesare pentru introducerea în program, proiectare și execuție, să probe indicatorii tehnico-economici și finanțarea categoriilor de cheltuieli care nu se finanțează de la bugetul de stat, iar ulterior să deruleze proiectul tehnic, execuția și recepția, ceea ce confirmă că etapele invocate de petent țin de arhitectura programului, nu de prezentul mecanism de recuperare.

În ceea ce privește observațiile ca semnarea contractului de restituire și a ipotecii să fie condiționată de comunicarea individuală, după finalizarea fazei PT, a sumei determinate ce revine fiecărui proprietar, precizăm că proiectul nu transformă valori estimative în obligații definitive și nu stabilește sarcina proprietarului exclusiv pe baza DALI. Obligația este determinabilă în sens civil, chiar dacă individualizarea exactă se face la un moment ulterior. Sub acest aspect, propunerea privind

comunicarea individuală prealabilă a sumei determinate și a bazei de calcul, în măsura în care privește contractele individuale de restituire și ipotecă, poate fi avută în vedere în logica mecanismului actual; în schimb, solicitarea de a recunoaște un drept de retragere fără nicio obligație patrimonială pentru cheltuielile deja angajate anterior nu poate fi însoțită, deoarece depășește obiectul prezentului proiect și intră în conflict cu arhitectura legală a programului, care presupune parcurgerea etapelor succesive de aprobare, proiectare, contractare și execuție prevăzute de Legea nr. 212/2022.

În ceea ce privește observațiile privind lipsa verificării mandatului, a consimțământului inițial, a tabelelor nominale de semnături și a hotărârilor adunării generale, precum și solicitarea de a condiționa activarea mecanismului de recuperare de o verificare prealabilă a tuturor acestor elemente, precizăm că ele nu vizează, în realitate, obiectul prezentului proiect de hotărâre, ci legalitatea procedurii de includere a imobilului în program și a etapelor administrative anterioare. Aceste aspecte sunt reglementate de Legea nr. 212/2022, care prevede, la art. 20, că după includerea în lista-sinteză ordonatorii principali de credite trebuie să obțină hotărârea asociației de proprietari sau, în lipsa asociației, acordul scris al tuturor proprietarilor pentru introducerea în program, proiectarea și execuția lucrărilor. Tot în baza art. 18, convenția stabilește proprietarii, cotele-părți indivize, sursele de finanțare și obligațiile fiecărei părți. În consecință, verificarea condițiilor de intrare în program, a cvorumului, a existenței acordurilor și a întinderii mandatelor este o chestiune distinctă de mecanismul de recuperare a sumelor neeligibile și nu poate fi transformată prin acest proiect într-o procedură nouă de reevaluare administrativă a tuturor documentelor aflate la baza includerii fiecărui imobil în PNCCRSR. Din aceleași motive, nici solicitarea de excludere automată din suma recuperabilă a unor categorii de cheltuieli pe motivul contestării cadrului procedural nu poate fi însoțită în cadrul acestei hotărâri, întrucât nu privește modul de recuperare, ci legalitatea etapelor anterioare de implementare.

Observațiile privind presupusa insuficiență a hotărârilor adunării generale anterioare, necesitatea unui nou acord informat după faza PT și imposibilitatea de a considera valabil consimțământul exprimat anterior privesc, de asemenea, condițiile de participare la program și conținutul convențiilor deja aprobate, nu mecanismul actual de recuperare. Legea nr. 212/2022 prevede clar că măsurile de intervenție pentru clădirile multietajate cu destinația principală de locuință se realizează pe bază de convenție încheiată cu asociația de proprietari sau, în lipsa acesteia, cu proprietarii unităților locative și cu proprietarii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, iar prin această convenție se stabilesc inclusiv obligațiile fiecărei părți și sursele de finanțare. Așadar, proiectul de hotărâre nu substituie și nu completează regulile privind exprimarea consimțământului pentru intrarea în program, ci reglementează exclusiv modul în care se recuperează, ulterior, cheltuielile neeligibile efectiv suportate din bugetul local. În acest sens, solicitarea de a condiționa aplicarea mecanismului de recuperare de adoptarea unei noi hotărâri a adunării generale după finalizarea PT nu poate fi primită, deoarece ar adăuga o condiție nouă, neprevăzută de legea specială, într-un moment în care programul se află deja în implementare pe baza convențiilor încheiate.

În ceea ce privește observațiile referitoare la soluțiile tehnice, la eventualele variante alternative pretins respinse, la răspunderea A.M.C.C.R.S. pentru cheltuieli angajate în contextul unor opțiuni tehnice sau la solicitarea de a suspenda orice scadență și orice dobândă până la clarificarea tuturor răspunsurilor administrative, acestea nu privesc prezentul proiect de hotărâre. Mecanismul supus dezbaterii nu reglementează alegerea soluției tehnice, aprobarea PT, validarea expertizelor, analiza de eligibilitate a variantelor tehnice sau eventualele consecințe juridice ale unor dispute privind implementarea concretă a proiectului. Aceste chestiuni țin de raporturile administrative și contractuale deja existente, de legislația achizițiilor publice, de contractele de servicii și lucrări, precum și de cadrul special al Legii nr. 212/2022, care stabilește obligațiile ordonatorului principal de credite privind realizarea PT, derularea procedurilor de atribuire, execuția lucrărilor și recepția. În consecință,

solicitările de a introduce prin prezenta hotărâre mecanisme de răspundere pentru pretinse erori tehnice sau de a suspenda ope legis recuperarea în funcție de eventuale solicitări formulate în baza Legii nr. 544/2001 nu pot fi însușite, întrucât excedează obiectului proiectului.

În ceea ce privește critica privind absența unui plafon maximal și caracterul pretins nelimitat al obligației, precum și solicitarea de delimitare procentuală și valorică a lucrărilor structurale față de cele nestructurale, trebuie subliniat că proiectul nu permite o extindere discreționară a obligației, ci are în vedere exclusiv recuperarea sumelor efectiv decontate din bugetul local pentru categoriile de cheltuieli care nu se finanțează de la bugetul de stat, în baza structurii devizului general reglementate de H.G. nr. 907/2016 și a cadrului din Legea nr. 212/2022. Totodată, în cazul imobilelor monument istoric, observațiile privind regimul cheltuielilor specifice și delimitarea tratamentului anumitor categorii de costuri pot ridica probleme de oportunitate administrativă și de clarificare tehnică, care pot fi analizate distinct și pot face obiectul unui alt proiect. Observațiile nu infirmă însă legalitatea mecanismului de recuperare în sine. În consecință, propunerea de reglementare expresă a tratamentului unor costuri specifice imobilelor monument istoric poate fi analizată din perspectiva oportunității, însă solicitarea de a transforma această clarificare într-o condiție de valabilitate a mecanismului actual nu este reținută.

Observațiile privind vulnerabilitatea juridică a mecanismului de finanțare prin raportare la propunerea legislativă B205/2026, inclusiv argumentele referitoare la plafonul PAD și la presupusa lipsă de fundament legal a avansării și recuperării cheltuielilor de către autoritatea locală, nu pot conduce la amânarea proiectului. Propunerea legislativă invocată este, la acest moment, doar un proiect aflat în circuitul parlamentar și nu produce efecte juridice; până la eventuala sa adoptare, promulgare și publicare, cadrul legal aplicabil rămâne Legea nr. 212/2022 în forma în vigoare. Mai mult, mecanismul supus aprobării privește imobile care beneficiază în prezent de finanțare și pentru care cheltuielile neeligibile trebuie reglementate în cadrul normativ actual, nu într-un cadru eventual și viitor. Observația nu vizează proiectul.

Observațiile și solicitările referitoare la programele municipale anterioare, la ipoteci deja înscrise pentru lucrări vechi și neterminate, la recalcularea sau transferul acestor ipoteci și la evaluarea prejudiciilor istorice ale proprietarilor din asemenea imobile nu vizează obiectul prezentului proiect de hotărâre. Acesta reglementează exclusiv mecanismul de recuperare a cheltuielilor neeligibile din cadrul PNCCRSR, iar nu relația juridică dintre acest program și eventuale programe municipale anterioare, nerecepționate sau litigioase. Prin urmare, solicitarea de a introduce în prezenta hotărâre norme privind evaluarea prejudiciilor istorice, suspendarea obligațiilor de rambursare până la soluționarea unor cereri de despăgubire sau transferul unor ipoteci vechi nu poate fi însușită; aceste situații pot face, dacă va fi cazul, obiectul unei analize și al unei reglementări distincte.

Cu privire la observațiile referitoare la existența unor ipoteci mai vechi, constituite în programe municipale anterioare, la relația dintre acestea și noua ipotecă prevăzută în Anexa nr. 4, precum și la solicitarea unei reglementări exprese privind recalcularea, transferul, consimțământul proprietarului și evaluarea prejudiciilor cauzate de programele anterioare nefinalizate, precizăm că acestea vizează situații particulare, distincte de obiectul prezentului proiect. Hotărârea supusă dezbaterii nu reglementează regimul juridic al ipotecilor constituite în alte programe, nu modifică garanții deja înscrise și nu stabilește soluții pentru eventuale despăgubiri aferente unor lucrări istorice nefinalizate. Aceste aspecte pot face obiectul unei analize separate și, dacă va fi cazul, al unui proiect distinct, construit pe situația factuală și juridică specifică imobilelor respective. Prin urmare, solicitările aferente acestui capitol nu pot fi preluate în prezenta hotărâre fără a-i denatura obiectul.

În ceea ce privește observația potrivit căreia proiectul nu ar conține garanții privind finalizarea lucrărilor într-un termen rezonabil și solicitarea de a suspenda obligațiile de rambursare pe durata

oricărei întreruperi a lucrărilor neimputabile proprietarilor, trebuie subliniat că termenul de finalizare a lucrărilor și răspunderea pentru eventualele întârzieri ale proiectului nu fac obiectul mecanismului de recuperare, ci al implementării programului și al contractelor de proiectare și execuție. Hotărârea reglementează momentul de la care curg ratele, respectiv după admiterea recepției la terminarea lucrărilor, ceea ce înseamnă că obligația de rambursare nu se activează înainte de finalizarea obiectivului. Prin urmare, proiectul nu pune proprietarii în situația de a rambursa sume în timpul unei execuții suspendate sau nefinalizate. Solicitarea de instituire a unui mecanism de despăgubire pentru eventualele întârzieri sau întreruperi ale lucrărilor, deși poate ridica probleme reale în anumite spețe, nu poate fi rezolvată printr-o hotărâre care are un alt obiect normativ.

În ceea ce privește art. 7.6 din proiect și solicitarea de eliminare sau reformulare în sensul suspendării de drept a obligațiilor de plată în caz de forță majoră sau caz fortuit, observația este întemeiată parțial și va fi avută în vedere. Având în vedere natura contractuală a mecanismului și necesitatea menținerii unui just echilibru între protejarea fondurilor publice și situațiile obiective independente de voința debitorului, textul va fi reanalizat în vederea unei reformulări care să trateze efectele forței majore și ale cazului fortuit într-o manieră mai clară și mai proporțională.

Față de cele de mai sus, rezultă că o parte semnificativă dintre observații vizează legalitatea și oportunitatea etapelor anterioare de proiectare, a acordurilor deja exprimate, a convențiilor aprobate anterior sau a unor programe municipale vechi, iar nu obiectul strict al prezentei hotărâri. În consecință, propunerile privind comunicarea individuală a sumei determinate înaintea semnării contractelor individuale pot fi analizate în logica mecanismului actual, propunerea privind art. 7.6 se reține în vederea reformulării textului, iar celelalte solicitări nu sunt însușite, întrucât fie excedează obiectului proiectului, fie adaugă condiții neprevăzute de cadrul legal în vigoare.

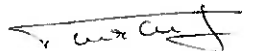
Cu stimă,

Director executiv,
Răzvan – Aurelian MUNTEANU




Semnat digital de:
RAZVAN-AURELIAN MUNTEANU
Aprobare
12.05.2026 18:33:51
(GMT+03:00)

Șef serviciu,
Răducu Gabriel Turcu



Semnat digital de:
Turcu Raducu-Gabriel
Avizare
12.05.2026 17:36:34
(GMT+03:00)

Întocmit,
Ana Adriana Moise



Semnat digital de:
Moise Ana-Adriana
Intocmit
12.05.2026 17:35:10
(GMT+03:00)

Către: Doamna

Pentru Asociația de Proprietari Calea Victoriei nr. 101

Telefon: /

Adresă de e-mail:

Spre știință: Primăria Municipiului București

Direcția Asistență Tehnică și Juridică a CGMB

Serviciul Asistență Tehnică și Tehnică Legislativă

Compartiment Transparență Decizională

Referitor la adresa nr. 67158/23.04.2026

Adresă de e-mail: relatiipublice@pmb.ro

Având în vedere solicitarea dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 65266/21.04.2026 și la Administrația Municipală pentru Consolidarea Clădirilor cu Risc Seismic cu nr. 192/8095/24.04.2026, formulată în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și modificată, cu referire la Proiectul 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 Seismic Ridicat, vă comunicăm următoarele:

Critica privind pretinsa depășire a cadrului legal al Legii nr. 212/2022 nu se susține, întrucât pornește de la o confuzie între calitatea de beneficiar al programului și calitatea de parte în convenția prin care se realizează măsurile de intervenție. Legea distinge clar între aceste planuri: unitatea administrativ-teritorială este beneficiarul subprogramului, însă art. 18 prevede expres că măsurile de intervenție se realizează pe bază de convenție încheiată cu asociația de proprietari sau, după caz, cu proprietarii, iar prin aceeași convenție se stabilesc atât sursele de finanțare, cât și obligațiile fiecărei părți. În plus, art. 17 recunoaște expres că beneficiarii pot acoperi din bugetele proprii cheltuielile care nu se finanțează de la bugetul de stat, iar regimul acestor sume nu este impus de lege ca fiind automat nerambursabil; dimpotrivă, legea lasă autorității deliberative locale marja de a decide dacă ele sunt sau nu declarate nerambursabile. În consecință, hotărârea locală nu creează din nimic o obligație patrimonială în sarcina asociației, ci pune în executare mecanismul convențional și financiar deja permis de Legea nr. 212/2022, astfel că nu poate fi reținută nici o încălcare a principiului legalității, nici o depășire a limitelor autonomiei locale.

Critica privind pretinsa interpretare extensivă și nelegală a hotărârii asociației nu poate fi reținută, deoarece ignoră corelarea dintre art. 7 din Normele metodologice și cadrul administrativ local deja aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 305/2023. Normele cer, ca document de eligibilitate, hotărârea asociației sau acordul proprietarilor pentru introducerea în program, iar H.C.G.M.B. nr. 305/2023 detaliază expres conținutul minim al acestei hotărâri pentru programele derulate de Municipiul București prin A.M.C.C.R.S.: participarea la program, mandatarea Municipiului București/A.M.C.C.R.S. să deponă cererea de finanțare în numele și pe seama asociației/prorietarilor

și mandatarea aceleiași autorități să efectueze toate demersurile și activitățile privind proiectarea și execuția lucrărilor, cu respectarea cadrului legal și administrativ incident. Prin urmare, proiectul nu transformă artificial o simplă condiție de eligibilitate într-un „mandat general”, ci se sprijină pe o hotărâre a asociației al cărei conținut a fost deja configurat normativ, în mod explicit, prin actul administrativ local aplicabil programelor municipale.

În același timp, trebuie subliniat că proprietarii și asociațiile nu sunt obligați să deruleze proiectul exclusiv prin Municipiul București și A.M.C.C.R.S., deoarece Legea nr. 212/2022 recunoaște ca beneficiari ai subprogramului atât unitățile administrativ-teritoriale, cât și subunitățile administrativ-teritoriale ale municipiilor, ceea ce înseamnă că proprietarii se pot adresa și sectoarelor, dacă optează pentru această variantă instituțională. În aceste condiții, susținerea că proiectul ar extinde nelegal efectele hotărârii asociației este nefondată: asociația nu este lipsită de alternativă, iar atunci când alege programul derulat de Municipiul București, intră într-un cadru administrativ și convențional deja stabilit, cunoscut și opozabil.

Critica întemeiată pe art. 1225, 1270 și 1271 C. civ. nu poate fi reținută, deoarece obligația de restituire nu are un obiect incert sau pur potestativ, ci unul **determinabil** în baza unui mecanism legal și tehnic prestabilit. Valoarea investiției și structura devizului general nu sunt stabilite discreționar de UAT, ci se întemeiază pe documentațiile tehnico-economice elaborate potrivit H.G. nr. 907/2016 de proiectant, ca terț specializat care răspunde pentru lucrările sale, iar Legea nr. 212/2022 prevede expres atât stabilirea prin convenție a surselor de finanțare și a obligațiilor părților, cât și modificarea sumelor pe parcursul derulării lucrărilor în funcție de modificările valorii totale a investiției. În aceste condiții, actualizarea sumelor nu reprezintă o modificare unilaterală arbitrară și nici o adaptare în sensul art. 1271 C. civ., ci aplicarea unui mecanism legal și contractual de regularizare a costurilor efectiv decontate, individualizate ulterior pe baza situațiilor de lucrări și a documentelor justificative aprobate la plată. Prin urmare, obligația nu este nici incertă, nici lipsită de previzibilitate, ci determinabilă prin criterii obiective, externe voinței unilaterale a autorității.

Critica referitoare la pretinsa lipsă de delimitare a cheltuielilor neeligibile nu poate fi reținută. Proiectul de hotărâre nu operează cu o categorie autonomă și nedeterminată de costuri, ci se raportează la delimitarea deja făcută de cadrul legal primar și secundar aplicabil programului. Legea nr. 212/2022 stabilește expres, la art. 17 alin. (1), **categoriale de cheltuieli din devizul general care se pot finanța de la bugetul de stat prin program**, iar alin. (2) prevede că beneficiarii pot acoperi din bugetele proprii **cheltuielile care nu se pot finanța de la bugetul de stat**, precum și alte cheltuieli din devizul general necesare finalizării obiectivelor. Normele metodologice aprobate prin Ordinul nr. 2853/2022 trimit, la rândul lor, la structura devizului general prevăzută de H.G. nr. 907/2016, care organizează cheltuielile pe capitole și subcapitole distincte, tocmai pentru a permite identificarea și justificarea lor. În consecință, natura cheltuielilor eligibile și, prin diferență, a celor neeligibile, precum și momentul la care acestea devin certe și exigibile, rezultă din lege, din normele metodologice și din situațiile de lucrări și documentele aprobate la plată, nu dintr-o extindere discreționară a proiectului local. De aceea, nici invocarea H.G. nr. 907/2016 sau a Legii nr. 500/2002 nu conduce la concluzia nelegalității proiectului, ci, dimpotrivă, confirmă că cheltuielile se individualizează și se justifică în cadrul unui regim tehnico-financiar deja reglementat.

Critica întemeiată pe art. 44 și art. 53 din Constituție, pe art. 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO și pe pretinsa încălcare a echilibrului contractual nu poate fi reținută. Măsurile indicate — scadența anticipată, ipoteca, obligațiile accesorii și mecanismul de actualizare a sumelor — nu operează în afara

cadrele legale, ci în interiorul celui stabilit de Legea nr. 212/2022, care prevede convenția, sursele de finanțare, obligațiile părților, notarea dreptului de creanță și modificarea sumelor în funcție de valoarea totală a investiției, precum și consecințele înstrăinării imobilului înainte de termenele legale. Totodată, regimul mai favorabil de rambursare individuală, cu eșalonare și ipotecă, nu este impus în mod general și unilateral, ci reprezintă o facilitate contractuală opțională, la care proprietarul poate adera sau nu; în lipsa aderării, rămâne aplicabil regimul general al recuperării potrivit dreptului comun. În aceste condiții, nu suntem în prezența unei restrângeri autonome a dreptului de proprietate în sensul art. 53 din Constituție, ci a unui mecanism legal și convențional menit să asigure un just echilibru între interesul public major al reducerii riscului seismic și protejarea fondurilor publice avansate pentru lucrări efectiv realizate. De altfel, în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, analiza pe art. 1 din Protocolul nr. 1 se face tocmai prin prisma legalității măsurii, a scopului legitim de interes general și a menținerii unui raport rezonabil de proporționalitate între mijloacele utilizate și scopul urmărit; or, mecanismul propus se înscrie în acest cadru, iar clauzele contractuale nu transferă arbitrar întregul risc asupra debitorului, ci reflectă particularitățile unui raport de adeziune instituit pentru acordarea unei facilități suplimentare de rambursare.

Critica privind lipsa corelării cu Legea nr. 10/1995 nu poate fi reținută, deoarece proiectul nu activează obligația de rambursare înainte de finalizarea legală a lucrărilor și nu transferă asupra proprietarilor riscurile privind calitatea execuției. Dimpotrivă, mecanismul de recuperare este legat de **admiterea recepției la terminarea lucrărilor**, iar recepția, potrivit reglementării generale aplicabile intervențiilor la construcții existente, poate fi admisă sau respinsă motivat și condiționează darea în folosință a construcției. În același timp, Legea nr. 10/1995 stabilește atât cerința fundamentală de **rezistență mecanică și stabilitate**, cât și faptul că responsabilitatea pentru calitatea construcțiilor revine factorilor implicați în conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea acestora, nu proprietarilor în calitate de debitori ai sumelor neeligibile. Prin urmare, proiectul nu eludează Legea nr. 10/1995 și nu transferă către proprietari riscul neconformităților tehnice, ci condiționează rambursarea de momentul în care lucrările au trecut prin filtrul recepției și al documentelor aprobate la plată, în timp ce răspunderea pentru calitatea execuției rămâne acolo unde legea o plasează: la factorii tehnici și contractuali ai investiției.

Critica privind „depășirea limitelor autonomiei locale” nu poate fi reținută, deoarece proiectul nu creează obligații patrimoniale în afara legii și nu modifică natura raportului juridic, ci reglementează, în executarea Legii nr. 212/2022, modul de recuperare a unor cheltuieli pe care legea însăși permite beneficiarilor programului să le suporte din bugetele proprii și ulterior să le recupereze. Art. 17 delimitează categoriile de cheltuieli finanțabile de la bugetul de stat, iar art. 18 prevede expres că măsurile de intervenție se realizează pe bază de convenție încheiată cu asociația de proprietari sau, în lipsa acesteia, cu proprietarii, convenție prin care se stabilesc atât sursele de finanțare, cât și obligațiile în sarcina fiecărei părți. În aceste condiții, hotărârea locală nu derogă de la legea primară și nu operează extra legem, ci valorifică exact marja pe care legea specială o lasă autorității deliberative locale în materia cheltuielilor neacoperite de la bugetul de stat. Tocmai de aceea, invocarea art. 120 din Constituție conduce la concluzia opusă celei susținute în observație: autonomia locală este exercitată aici în limitele și pe baza legii, iar nu în afara ei; în consecință, nici art. 1 alin. (5) din Constituție nu este încălcat.

Solicitările formulate nu pot fi însușite, întrucât proiectul nu creează ex novo obligații patrimoniale în sarcina asociației, ci valorifică mecanismul convențional și financiar deja permis de Legea nr. 212/2022, coroborat cu convențiile aprobate pentru implementarea programului. **Eliminarea**



calității de debitor colectiv al asociației și individualizarea integrală a obligațiilor la nivelul fiecărui proprietar nu pot fi permise, deoarece legea specială permite expres realizarea măsurilor de intervenție pe bază de convenție cu asociația de proprietari, iar prin convenție se stabilesc sursele de finanțare și obligațiile părților. **Eliminarea pretinsei modificări unilaterale și a opozabilității automate** nu este justificată, întrucât obligația nu este una arbitrar variabilă, ci determinabilă în baza devizului general și a regularizării finale a sumelor efectiv decontate, în condițiile legii și ale convenției. **Definirea strictă a cheltuielilor neeligibile** nu se impune prin prezentul proiect, deoarece aceste cheltuieli sunt deja delimitate prin Legea nr. 212/2022, normele metodologice și structura devizului general reglementată de H.G. nr. 907/2016. **Limitarea suplimentară a scadenței anticipate** nu poate fi reținută, întrucât aceasta reprezintă un instrument legitim de protecție a fondurilor publice în ipotezele expres prevăzute de lege și de contract. **Corelarea obligației cu recepția conformă** este deja asigurată, deoarece mecanismul de rambursare se activează numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor, iar răspunderea pentru calitatea execuției rămâne în sarcina factorilor implicați, conform Legii nr. 10/1995. În fine, **clarificarea limitelor hotărârii prevăzute la art. 7 din Norme** nu impune modificarea proiectului, deoarece această hotărâre trebuie citită împreună cu actele administrative locale deja adoptate pentru implementarea programului la nivelul Municipiului București, care stabilesc conținutul și efectele mandatului acordat pentru derularea procedurilor. În consecință, solicitările formulate nu evidențiază vicii de legalitate ale proiectului, ci exprimă o opțiune diferită asupra modului de organizare a mecanismului de recuperare.

Cu stimă,

Director executiv,
Răzvan – Aurelian MUNTEANU

Semnat digital de:
RAZVAN-AURELIAN MUNTEANU
Aprobare
12.05.2026 18:33:51
(GMT+03:00)

Șef serviciu,
Răducu Gabriel Turcu

Semnat digital de:
Turcu Raducu-Gabriel
Avizare
12.05.2026 15:17:25
(GMT+03:00)

Întocmit,
Ana Adriana Moise

Semnat digital de:
Moise Ana-Adriana
Întocmit
12.05.2026 14:47:11
(GMT+03:00)