

RAPORT ASUPRA ANALIZEI ȘI PROPUNERILOR LEGISLATIVE PENTRU REDUCEREA RISCULUI SEISMIC AL CONSTRUCȚIILOR

Disclaimer

Materie avută în vedere

Legislația analizată de echipa de proiect este reprezentată de Ordonanța nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente (astfel precum a fost modificată prin Legea nr. 282/2015), Hotărârea nr. 1364/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Scopul reglementărilor existente în OG nr. 20/1994, dar și în Normele metodologice sale de aplicare, este de a reduce riscul producerii de avarieri și demolări ale construcțiilor și altor bunuri, precum și de a reduce riscul vătămării persoanelor.

Structura materialului

Raportul este structurat în concordanță cu etapele prevăzute în Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 20/1994, respectiv: identificarea construcțiilor, expertizarea tehnică a construcțiilor, aprobarea deciziei de intervenție, proiectarea lucrărilor de intervenție și executarea lucrărilor de intervenție. În cadrul Raportului vom parcurge fiecare dintre aceste etape, vom încerca să le traducem într-un limbaj mai accesibil și, acolo unde vom considera că este cazul, vom indica propunerile noastre de îmbunătățire a legislației.

Prin prezentul raport ne dorim să analizăm și să propunem îmbunătățiri în ceea ce privește legislația care reglementează siguranța la risc seismic în exploatarea construcțiilor. Propunerile formulate au la bază Masa rotundă organizată la sediul Asociației Salvați Bucureștiul în data de 04.03.2016.

Informații despre proiect

Prin Legea nr. 284/2015 s-a procedat la modificarea și completarea OG nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente în sensul de a se interzice desfășurarea de activități permanente sau temporare, care implică aglomerări de persoane, în clădirile cu risc seismic, până la finalizarea lucrărilor de consolidare.

Potrivit informațiilor primite la arh. Ilinca Macarie, situația clădirilor se prezintă în cifre, doar în București, în felul următor: 113.863 de imobile, însumând 804.287 de apartamente. Din întreg fondul construit, cu destinație majoritară de locuit, 2.565 de clădiri au fost expertizate. Din cele 2.565 de imobile expertizate, 2.346 se încadrează în diferite clase de risc seismic sau în categorii de urgență. Un număr de 356 de clădiri prezintă riscul maxim de risc seismic (clasa I de risc seismic) deci sunt în stare foarte critică. Astfel, aproximativ 120.000 de oameni trăiesc în clădiri aflate în pericol de a se prăbuși sau de a suferi avarii grave. Dintre aceștia, 12.000 de persoane locuiesc în clădiri cu pericol de prăbușire. În ultimii 20 de ani au fost consolidate doar 70 de clădiri.

În contextul numărului considerabil de clădiri aflate în pericol de prăbușire, a apărut necesitatea lămuririi procedurilor de efectuare a consolidărilor prin accesarea fondurilor de la buget, ocazie cu care s-a constatat nevoia efectuării unor modificări sau simplificări ale normelor în vigoare.

Prin prezentul raport ne dorim să analizăm și să propunem îmbunătățiri în ceea ce privește legislația care reglementează siguranța la risc seismic în exploatarea construcțiilor. Propunerile formulate au la bază Masa Rotundă organizată la sediul Asociației Salvați Bucureștiu în data de 04.03.2016.

Pe lângă echipa de proiect a Asociației Salvați Bucureștiu, participanții la Masa Rotundă din 04.03.2016 au fost:

- Din partea Ordinului Arhitecților din România: Florin Enache;
- Din partea Primăriei Municipiului București: Aurelia Rdu și Mihaela Predoi;
- Din partea Ligii Asociațiilor de Proprietari Habitat: Mereuță Mihai, Rujan Dan și Ștefu Viorica;
- Din partea SOS Clădiri cu risc seismic: Radu Alexandru;
- Din partea Asociației pentru Protecția și Documentarea Monumentelor și Patrimoniului din România (PRO - DO - MO): Ilinca Macarie;
- Din partea Institutului de Speologie „E. Racoviță” : Cristina-Mihai Munteanu;
- Din partea Agerpres: Bumbac Ilie și Livia Popescu
- Alți participanți: reprezentant al Asociației de Proprietari „Calea Moșilor nr. 96”, Mariana Berechet, Mihaela Butacu și Filipescu Radu.

Prezentul raport a fost realizat de Asociația Salvați Bucureștiu, în cadrul proiectului *Instrumente pentru accesul la justiție al ONG-urilor*, finanțat prin granturile SEE 2009-2014, în cadrul Programului Fondului ONG în România. Conținutul acestui material nu reprezintă în mod necesar poziția oficială a granturilor SEE 2009-2014. Pentru informații oficiale despre granturile SEE și norvegiene, accesați www.eeagrants.org. Pentru informații despre Fondul ONG, accesați www.fondong.fdsc.ro.

Identificarea – inventarierea construcțiilor cu destinație de locuință care prezintă insuficientă protecție la acțiuni seismice și aprobarea deciziei de intervenție

1. Actorii care au obligații de identificare

Potrivit actualei reglementări, identificarea și inventarierea locuințelor care prezintă risc seismic este în sarcina autorităților administrației publice locale, respectiv în sarcina consiliilor județene, a Consiliului General al Municipiului București (CGMB) și consiliilor locale (Consiliul local).

Cu toate acestea, tot potrivit acestor dispoziții, administratorul clădirii de locuințe sau o altă persoană desemnată să supravegheze starea construcției întocmește, sub îndrumarea tehnică a aparatului de specialitate al primarului, fișa de tehnică (fișa de identificare) a imobilului. Prin urmare, legislația prevede o partajare evazivă a obligației de identificare și expertizare a construcțiilor, nefiind clar care sunt criteriile de identificare și în sarcina cui există obligația de identificare a clădirilor ce trebuie expertizate.

Soluție

Soluția găsită de către participanții la Masa rotundă este ca în legislație să se prevadă faptul că primăriile preiau în totalitate obligația de a identifica și expertiza toate clădirilor cu peste trei etaje construite înainte de anul 1978.

2. Termenul pentru cererea de expertizare

Potrivit legislației actuale, după identificarea clădirii, proprietarul sau Asociația de proprietari a imobilului de locuințe solicită, pe baza fișei tehnice a construcției, expertizarea tehnică a construcției. Cererea de expertizare tehnică se înregistrează la consiliile locale/consiliile locale de sector, care au obligația de a centraliza solicitările și de a le transmite consiliilor județene sau CGMB, după caz, până la data de 1 mai a anului în curs pentru anul următor.

Soluție

În opinia noastră este oportună modificarea termenului către finalul anului, având în vedere că previziunea bugetară pe anul următor se face spre finele anului.

3. Etapele de alocare a finanțării pentru expertizare tehnică

Ulterior, Consiliile județene/CGMB verifică listele primite, stabilesc prioritățile și estimează chetuielile pentru expertizarea tehnică.

Până pe data de 15 mai a anului în curs, Consiliile județene/CGMB transmit către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice centralizatorul listelor de priorități. La rândul său, Ministerul Dezvoltării examinează listele primite și propune Ministerului Finanțelor Publice includerea în proiectul bugetului de stat a sumelor necesare pentru expertizarea tehnică a locuințelor proprietate privată a persoanelor fizice care locuiesc în clădiri cu destinația de locuințe. Apoi, Ministerul Dezvoltării comunică consiliilor județene/CGMB sumele aprobate, iar acestea din urmă, la rândul lor comunică sumele către consiliile locale.

Consiliile locale/CGMB stabilesc, în limita sumelor aprobate, lista de priorități pentru anul în curs privind expertizarea tehnică a clădirilor cu destinație de locuință. Această listă se comunică proprietarilor/asociațiilor de proprietari, care emite o hotărâre de contractare a expertizării.

În scopul atribuirii, în comun, a contractului de expertizare tehnică se constituie o asocierie formată din consiliul local/CGMB (în calitate de autoritatea contractantă) și proprietarii/Asociația de proprietari. Având în vedere că banii pentru realizarea expertizei tehnice sunt virajați de la buget, atribuirea contractului de expertiză se realizează de către autoritățile locale potrivit regulilor de achiziție publică.

Firma câștigătoare a achiziției publice elaborează raportul de expertiză tehnică, raport ce trebuie avizat de Comisia Națională de Inginerie Seismică (organism din cadrul Ministerului Dezvoltării Regionale).

Soluție

În opinia noastră, pentru a se evita reticența ulterioară a proprietarilor/asociațiilor de proprietari, legea ar trebui să prevadă obligația experților de a explica proprietarilor ceea ce implică întregul proces de expertizare, proiectare și executare a lucrărilor de consolidare. Totodată, propunem ca în legislație să se prevadă măsuri de încurajare a proprietarilor să susțină procesul de consolidare, măsuri ce se pot concretiza prin scutirea de impozite pe perioada consolidării.

Consiliile locale/ CGMB organizează recepția rapoartelor de expertiză tehnică și acordă viza de control financiar preventiv pentru rapoartele de expertiză tehnică pentru care a fost admisă expertiza.

Consiliile județene/CGMB verifică documentele întocmite de consiliile locale și le înregistrează la Ministerul Dezvoltării, iar la rândul său Ministerul Dezvoltării solicită Ministerului Finanțelor deschiderea de credite bugetare pentru execuție.

Ministerul Dezvoltării virează sumele aprobate în bugetele consiliilor județene/CGMB, care la rândul lor le virează în bugetele consiliilor locale.

Consiliile locale efectuează plata în contul experților nominalizați și notifică proprietarii/asociațiile de proprietari asupra riscurilor pe care le suportă dacă nu se conformează obligațiilor legale.

În baza raportului de expertiză tehnică pentru care a fost admisă recepția, asociația de proprietari ia hotărârea de aprobare a deciziei de intervenție și continuarea lucrărilor de proiectare și executarea lucrărilor.

Urmare a aprobării deciziei de intervenție privind continuarea acțiunilor pentru reducerea riscului seismic al clădirii cu destinație de locuință, proprietarul/asociația de proprietari depune la primărie solicitarea de emitere a unui certificat de urbanism. Cu respectarea legislației din materia construcțiilor și urbanismului, primăria emite certificatul de urbanism necesar în vederea realizării lucrărilor de intervenție.

Îndependent de modul în care sunt reglementate din punct de vedere tehnic normele privind reducerea riscului seismic, una dintre deficiențele majore identificate în materia consolidărilor este că există o disproporție vădită între fondurile publice alocate proiectelor noi de infrastructură sau construcțiilor noi în raport cu fondurile alocate clădirilor aflate în pericol de prăbușire.

4. Lipsa evidențelor cadastrale

De asemenea, lipsa cadastrării tuturor imobilelor, îngreunează considerabil toate etapele ce trebuie străbătute pentru a se ajunge la consolidarea efectivă a clădirilor cu risc seismic.

Soluție

Participanții la Masa rotundă au propus realizarea unui program național de efectuare a cadastrului la imobilele încadrate în clasele de risc seismic în maxim 6 luni și a tuturor clădirilor, în general, în maxim 2 ani de la modificarea legislativă.

Totodată, imobilele care se supun legii consolidării au cărți tehnice de dinainte de anii 1990, care se află în posesia autorităților. Este necesară actualizarea cărții tehnice a imobilelor,

pentru că de la informațiile cuprinse în aceasta poate porni realizarea expertizei. Considerăm oportună introducerea unei amnistii pentru proprietarii care au efectuat intervenții asupra imobilelor fără autorizațiile prevăzute de lege, pentru a-i încuraja să înscrie modificările în cartea tehnică.

5. Lipsa unui dialog între instituțiile responsabile

O altă deficiență legislativă este reprezentată și de faptul că nu este reglementată o instituție sau un grup de lucru care să reunească reprezentanți ai tuturor părților interesate (administrație, ministere, proprietari etc.) care să dezvolte o strategie și să preia comunicarea, organizarea și gestionarea consolidărilor.

De asemenea, nu este reglementat un program de educare, informare și comunicare a cetățenilor cu privire la riscuri, obligații și drepturi ale cetățenilor în ceea ce privește clădirile cu risc seismic.

Soluție

În acest context, propunerea noastră este de a se înființa un program de educare, informare și comunicare în legătură cu riscul seismic al construcțiilor, subiect de *interes național* (așa cum este el considerat potrivit art. 1 din OG nr. 20/1994) și înființarea unor departamente de specialiști în cadrul primăriilor care să dezvolte o strategie de lucru.

Proiectarea lucrărilor de consolidare a imobilelor clasate în clasa de risc seismic

1. Alcătuirea portofoliului

Scopul intervenției este de ridicare a nivelului de asigurare al clădirilor la acțiunile seismice.

Autoritatea contractantă stabilește atribuirea prin achiziție publică a contractului de proiectare, la care se anexează următoarele documente:

- a) lista proprietarilor și destinația spațiilor din clădire, actualizată la data încheierii convenției, întocmită conform anexei nr. 6;
- b) hotărârea asociației de proprietari, adoptată în condițiile legii, privind aprobarea deciziei de intervenție pentru proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție, al cărei conținut-cadru este prevăzut în anexa nr. 15, precum și declarațiile autentificate ale proprietarilor formulate conform anexei nr. 16;
- c) hotărârea asociației de proprietari pentru contractarea proiectării, în condițiile ordonanței, în vederea executării lucrărilor de intervenție;
- d) documente din care să reiasă asigurarea surselor de finanțare, conform art. 8 din ordonanță, din transferuri de la bugetul de stat, bugetul local și/sau din sursele proprii ale proprietarilor.

Președintele Asociației comunică proprietarilor rezultatele raportului de expertiză și solicită aprobarea deciziei de intervenție și continuarea cu etapele de proiectare și execuție a lucrărilor. Hotărârea asociației de proprietari devine **obligatorie** pentru toți proprietarii. Ulterior acestei hotărâri, se procedează la obținerea certificatului de urbanism. Problema identificată în acest punct este aceea că proprietarii care se opun deciziei de intervenție pot întârzia luarea hotărârii prin propunerea de contraexpertiză.

Soluție

Propunem introducerea unui termen limită în care să poată fi efectuate contraexpertizele, în caz contrar, procedura să continue de drept, pentru a evita pierderea termenului de înaintare a propunerilor către Ministerul Dezvoltării.

2. Calendarul procedurilor

Consiliile locale procedează la inventarierea construcțiilor cu destinația de locuință multietajate și la actualizarea anuală a acestor liste. În baza criteriilor tehnice prevăzute de lege se vor elabora liste cu priorități la reabilitare și estimarea cheltuielilor pentru proiectarea lucrărilor de intervenție, care sunt transmise Ministerului Dezvoltării până la data de 15 mai a anului în curs, pentru programarea lucrărilor în anul următor. Ministerul Dezvoltării prezintă Ministerului Finanțelor propunerile pentru includerea în buget a fondurilor pentru lucrările de reabilitare, până la 1 iunie a anului în curs. După alocarea bugetară, consiliile județene, împreună cu cele locale, comunică Ministerului Dezvoltării lista finală a priorităților, care va fi avizată de Comisia Națională de Inginerie Seismică.

Autoritatea contractantă, alcătuită din asociația de proprietari, consiliul local și ceilalți proprietari din imobil, hotărăște contractarea proiectării și se asigură de îndeplinirea condițiilor impuse de lege, iar consiliul local este autoritatea care organizează atribuirea contractului de achiziție publică. În contractul de proiectare se vor preciza criteriul prețului cel mai scăzut, condițiile actualizării prețului și faptul că plata se datorează și efectuează după virarea sumelor la buget. Criteriul prețului cel scăzut duce la lipsa de calitate sau inovație în expertiza și soluție de proiectare.

Soluție

Propunem modificarea Normelor metodologice în sensul de a permite asumarea de către proprietari a unei soluții care să îndeplinească cel mai ridicat punctaj în raportul preț – calitate, având în vedere faptul că proprietarii sunt cei care vor rambursa cheltuielile către bugetul de stat.

3. Fazele etapei de proiectare

Proiectarea presupune două faze. Prima este cea de întocmire a documentației de avizare pentru lucrările de intervenții, iar cea de-a doua este cea de întocmire a proiectului tehnic și caietelor de sarcini, precum și de stabilire a detaliilor de executare. Documentația de avizare trebuie să fie întocmită și aprobată de autoritatea contractantă, dacă achizițiile pentru lucrare sunt făcute din fonduri publice. Nu există flexibilitate în sistemul de finanțare din bani publici, pentru a putea eventual finanța doar execuția și proiectarea sau doar execuția, în cazul în care expertizarea sau expertizarea și proiectarea sunt plătite de proprietari.

Soluție

Găsim oportună inserarea posibilității ca proprietarii să acopere din fonduri proprii una sau mai multe dintre etapele de efectuare a lucrărilor de consolidare, fără a fi condiționați să acceseze

fonduri publice și, în consecință, să trebuiască să se supună procedurilor de aprobare a finanțării de la bugetul de stat.

4. Întocmirea documentației

Documentația de avizare – DALI (documentația de avizare pentru lucrări de intervenție) presupune o componentă scrisă și una desenată, care se depun la consiliul local, consiliul județean și Ministerul Dezvoltării. Comisia Națională de Inginerie Seismică va aviza soluția de intervenție elaborată în urma proiectării, iar Consiliul local va aproba prin hotărâre documentațiile de avizare. Mai departe, documentația de proiectare va fi verificată de verificatori tehnici atestați pentru conformitatea cu cerințele de calitate, iar Consiliul local va numi o comisie pentru efectuarea recepției proiectului. Pentru proiectele recepționate, Consiliul local realizează decontul justificativ și vizează documentația pentru control financiar preventiv.

Consiliile locale înaintează deconturile până pe data de 5 a fiecărei luni pentru luna precedentă, alături de procesele-verbale de recepție. Deconturile justificative se centralizează de către consiliile județene și se predau la Ministerul Dezvoltării până pe data de 10 a fiecărei luni pentru luna precedentă. Acestea vor fi însoțite de documentația de avizare, proiectul tehnic cu caietele de sarcini și detaliile de execuție, precum și procesul-verbal de admitere a recepției documentației. Acestea la rândul lor vor fi verificate pentru îndeplinirea standardelor de calitate.

Soluție

Etapa de avizare presupune, în funcție de fiecare clădire în parte, concursul mai multor instituții, potrivit legilor speciale aplicabile în materie, ceea ce întârzie foarte mult finalizarea documentației și, implicit, ratarea termenului de depunere a propunerilor pentru finanțare de la bugetul de stat. Totodată, cele două etape ale fazei de proiectare presupun verificări succesive și constituirea separată a unor comisii distincte de verificare, în prezent din cadrul Primăriei. Apreciem că, pentru urgentarea procedurii, este oportună înființarea unei comisii unice și transinstituționale la nivel național care să supervizeze și să efectueze avizarea.

5. Aprobarea finanțării

În urma depunerii documentației, Ministerul Dezvoltării realizează o notă de fundamentare și solicită Ministerului de Finanțe deschiderea de credite bugetare, pe care le va vira, prin ordine de plată, către consiliile județene, acestea, la rândul lor, distribuindu-le către consiliile locale. Consiliile locale virează banii în conturile proiectanților în termen de 3 zile lucrătoare de la încasarea lor. În finalul acestei etape, autoritatea contractantă depune cerere de obținere a autorizației de construire.

Execuția lucrărilor de consolidare a imobilelor clasate în clasa de risc seismic

1. Contractarea serviciilor de execuție

Ultima fază din procesul de consolidare a clădirilor clasate în clasa de risc seismic prevăzut de OG nr. 20/1994 o reprezintă execuția lucrărilor propriu-zise.

În urma fazei de proiectare, anterioară execuției, se obține Autorizația de Construire. Prin acest act se poate demara procedura de execuție.

În sens larg, execuția reprezintă atât procedura de achiziție publică de lucrări, cât și executarea lucrărilor și recepționarea acestora.

Astfel, odată ce autorizația de construire a fost emisă, se poate proceda la îndeplinirea procedurilor de achiziție publică de lucrări.

Consiliul Local / CGMB și Ministerul Dezvoltării asigură, în conformitate cu art. 8 din OG nr. 20/1994, fondurile necesare pentru finanțarea execuției lucrărilor.

Pentru a putea stabili fondurile necesare, Consiliul local/CGMB transmite către Ministerul Dezvoltării lista imobilelor încadrate în clasa de risc seismic în vederea includerii imobilelor în programul anual de acțiune. Această listă este evaluată, iar prin hotărâre de Guvern se aprobă programul anual de acțiune în vederea asigurării fondurilor necesare pentru finanțarea execuției.

Finanțarea lucrărilor se face în primul rând prin programul anual de acțiune, prin fonduri de la Ministerul Dezvoltării, cât și prin alocări bugetare de la bugetele locale și fonduri proprii ale operatorilor economici și proprietari ai imobilelor.

După ce imobilul a fost încadrat în programul anual de acțiune proprietarii, asociațiile de proprietari și administratorii spațiilor aferente sunt notificați de către Consiliul local/CGMB cu privire la demararea procedurilor de execuție a lucrărilor de consolidare.

Soluție

Din practică, autoritatea locală evită să procedeze la notificarea proprietarilor în cazul în care aceștia s-au opus hotărârii de intervenție. În acest sens, sugerăm introducerea unui termen limită de 15 zile lucrătoare în care autoritatea locală să efectueze notificare, în vederea

desfășurării cu celeritate a procedurilor și încadrarea în termenul prevăzut de lege pentru previzionarea bugetară.

2. Proceduri prealabile

În baza notificării făcută de Consiliul local/CGMB a proprietarilor, asociației de proprietari și administratorilor, asociația de proprietari trebuie să hotărască contractarea executării lucrărilor de intervenție ce urmează a se realiza asupra imobiului finanțate prin programul anual de acțiune și de la bugetul local.

Dacă hotărârea este favorabilă, pentru trecerea la etapa de achiziției, asociația de proprietari încheie cu Consiliul local/CGMB prin primar o convenție civilă. Prin convenția civilă se naște asociația contractantă.

Prin asociația contractantă se face achiziția publică de lucrări și se fac plățile către executant.

La asociere pot fi părți, pe lângă asociația de proprietari și Consiliul local/CGMB, și alte persoane fizice sau juridice proprietari sau administratori a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuire aflate în imobilul pentru care se execută lucrările de intervenție.

Contractarea lucrărilor este făcută de Consiliul local/CGMB în calitate de autoritate contractantă. Autoritatea contractantă organizează atribuirea contractului de achiziție publică de lucrări pentru executarea lucrărilor de intervenție respectând legislația în materia achizițiilor publice.

Dat fiind faptul că toată procedura de execuție se desfășoară după emiterea autorizației de construire, valabilitatea acesteia trebuie să se încadreze atât în ceea ce privește procedura de achiziție cât și execuția propriu-zisă și recepția în termenul de valabilitate a autorizației de construire.

Termenul de valabilitate a autorizației de construire este de 12 luni, cu posibilitatea prelungirii la maxim 24 de luni, însă este obligatorie începerea lucrărilor în maxim 12 luni de la emiterea acesteia, în caz contrar autorizația nefiind valabilă.

Soluție

Din acest punct de vedere, și în contextul în care procedura de achiziție publică poate fi prelungită prin contestații, iar natura lucrărilor necesită strămutarea proprietarilor în locuințe de necesitate, procedura de execuție poate excede termenului de valabilitate a autorizației de construire. Or, expirarea termenului de valabilitate a autorizației de construire reclamă emiterea unei noi autorizații de construire, acțiune ce stă în sarcina proiectantului în etapa proiectării.

Pentru a putea evita o astfel de situație și reluarea procedurii de achiziție publică de servicii, proiectarea, propunem achiziționarea directă a serviciile de proiectare, în limitele prevăzute de lege.

3. Efectuarea lucrărilor de consolidare

În urma atribuirii contractului de achiziție publică de lucrări, Consiliul local/CGMB va asigura, după caz, locuințe de necesitate. În cazul în care lucrările de intervenție nu se poate realiza în prezența proprietarilor, aceștia vor fi strămutați în locuințe de necesitate pe perioada lucrărilor de intervenție.

După îndeplinirea acestor etape se trece la organizarea de șantier și asigurarea diriginților de șantier. Executarea lucrărilor propriu-zise se realizează în termenul de valabilitate a autorizației de construire și se încheie prin recepționarea lucrărilor în conformitate cu Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

În urma recepționării lucrărilor se procedează la repartizarea în cazul fiecărui proprietar a cheltuielilor efectuate pentru realizarea lucrărilor. Recuperarea sumelor avansate din bugetul de stat sau bugetul local pentru executarea lucrărilor se face pe o perioadă de 25 de ani. Pentru aceste sume nu se percep dobânzi. Pe parcursul celor 25 de ani imobilul nu poate fi înstrăinat decât prin plata integrală a ratelor neachitate. De asemenea, dacă în perioada de rambursare de 25 de ani proprietarii persoane fizice realizează venituri medii nete lunare pe membrii de familie sub câștingul salarial mediu net lunar pe economie aceștia vor fi scutiți de plata ratei lunare pe perioada în care realizează aceste venituri.

Obligația de plată a proprietarilor va fi consemnată în partea a III-a a cărții funciare a imobilului începând cu data începerii lucrărilor de execuție. Radierea acestei obligații se face în momentul achitării integrale a sumelor datorate.