



ROMÂNIA
Avocatul Poporului

Str. George Vraca nr. 8, Sector 1, București



Telefon +40-21-312.71.01 Fax: +40-21-312.49.21 Internet: <http://www.avpoporului.ro> E-mail: avp@avp.ro

Domnului primar Cătălin Cherecheș
Primăria Municipiul Baia Mare

AVOCATUL POPORULUI
REGISTRATURĂ GENERALĂ
IEȘIRE Nr. 13.178 / 05. AUG. 2019

RECOMANDAREA

Nr. 56 din 5 august 2019

Referitoare la executarea fără autorizație de construire a lucrărilor de construire supuse autorizării, șarpantă pe acoperișul blocului situat pe strada Moldovei numărul 11, localitatea Baia Mare, județul Maramureș

În articolul de presă intitulat „LA CAPĂTUL RĂBDĂRII – O șarpantă ilegală, veritabil pericol public” este relatat faptul că mai mulți băimăreni reclamă o situație neobișnuită în municipiul Baia Mare. Locatarii unui bloc de pe strada Moldoveni reclamă faptul că o șarpantă ilegală pune în pericol viața și integritatea fizică a tuturor locuitorilor de pe scară.

Ca urmare a aprobării Notei nr. 30/11.01.2019, prin care s-a propus sesizarea din oficiu a Avocatului Poporului, Notă aprobată cu nr. 407/11.01.2019, s-au făcut demersuri către:

- Primăria municipiului Baia Mare;
- Inspectoratul Județean în Construcții Maramureș

Inspectoratul Județean în Construcții Maramureș, prin adresa nr. 4268/04.02.2019, ne comunică faptul că au redirecționat adresa noastră, spre

competență soluționare, Direcției Poliția Locală – Serviciul Disciplina în Construcții și Protecția Mediului.

Primăria municipiului Baia Mare, prin adresa nr.4178/PL/04.03.2019, ne comunică următoarele:

- ✓ Acoperișul blocului situat pe strada Moldovei nr. 11 se află în proprietatea comună a celor 60 de deținători de unități de proprietate imobiliară, apartament, ce răspund de modul de administrare și pot dispune, prin exprimarea acordului majorității, asupra modificărilor aspectului părților proprietății comune;
- ✓ Șarpanta este executată, în mod diferențiat, aferent a 11 apartamente situate la ultimul nivel al blocului de locuințe, petentul reclamând un singur apartament, fără a preciza dacă la data execuției acesteia erau organizați într-o asociație de proprietari și dacă ceilalți 49 de coproprietari au susținut financiar execuția.
- ✓ ***Proprietarii de apartamente nu sunt organizați într-o formă asociativă conformă Legii 196/2018*** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, iar acest lucru reprezintă un impediment major în rezolvarea situației.
- ✓ Solicitarea de dezafectare a șarpantei, nesusținută prin semnăturile coproprietarilor, insuficient argumentată și fără consultarea celorlalți proprietari, este irelevantă atâta timp cât ea nu este ancorată și fundamentată pe procedurile reglementate de Legea 50/1991 privind autorizarea în construcții, Ordinul MDRL nr. 839/2009 și Legea nr. 196/2018, și nu are în vedere întregul acoperiș ca parte distinctă a proprietății comune.
- ✓ Efectuarea procedurii de intrare în legalitate sau de dezafectare a fost solicitată prin notificare scrisă adresată tuturor proprietarilor apartamentelor situate la ultimul nivel al blocului, încă din data de 04.05.2018, cu termen de finalizare la data de 01.08.2018.
- ✓ ***Problemele nu rezidă doar din execuția lor fără autorizație de construire*** dar și din modul de execuție, aspectul general, starea accentuată de degradare datorată vechimii și, nu în ultimul rând, a materialelor utilizate.

✓ **Suspendarea termenului de realizare este urmare a faptului că autoritatea publică are în lucru un regulament** ce va stabili modul și condițiile în care pot fi utilizate acoperișurile blocurilor de locuințe iar acest lucru a fost adus la cunoștința petentului.

✓ În mod concret, în cazul blocului situat pe str. Moldovei nr. 11, **nu poate face obiectul autorizării o șarpantă executată doar pe o parte a blocului, fiind obligatoriu să fie prevăzute:**

a) Execuția șarpantei într-un sistem unitar, pe toată suprafața acoperișului cu păstrarea caracterului și atributului proprietății;

b) Efectuarea tuturor lucrărilor dispuse, sau care se prezumă ca fiind obligatoriu a fi executate, conform concluziilor unui raport de expertiză tehnică întocmit de un expert tehnic autorizat, ce va fi anexat documentației tehnice, propusă spre aprobare;

c) Înlocuirea învelitorii pe toată suprafața șarpantei, fiind exclusă folosirea plăcilor de azbociment ce se află sub incidența interdicției de utilizare prevăzută de H.G. nr. 124/2003 privind prevenirea, reducerea și controlul poluării mediului cu azbest.

✓ De asemenea, **nu poate face obiectul autorizării soluția de șarpantă, cu pantă inversă, executată corespunzător scărilor A și B.**

Primăria municipiului Baia Mare, alături de răspunsul trimis, ca urmare a solicitării noastre, din a cărui conținut am dezvoltat mai sus, ne-a comunicat și răspunsul transmis petentului, în data de 10.08.2018 prin care i se aduce acestuia din urmă la cunoștință faptul că, la nivelul autorității publice locale se află în lucru elaborarea unui regulament privind modul de folosire a acoperișurilor blocurilor din municipiu, și i se comunică petentului faptul că nu sunt constituiți într-o asociație de proprietari, potrivit prevederilor Legii nr. 196/2018. De asemenea, ne-a fost anexat și răspunsul transmis petentului în data de 22.10.2018, prin care i se aduce la cunoștință faptul că autoritatea locală a notificat proprietarul apartamentului nr. ca până la data de 25.10.2018 să ia măsurile necesare punerii în siguranță a șarpantei și să asigure completarea ei cu toate elementele constructive, precizând în adresa de

răspuns că ”*au luat în considerare faptul că lucrările au fost realizate în lipsa unei autorizații de construire*”

Agencia Județeană pentru Protecția Mediului Maramureș prin adresa nr. 6909/21.06.2019 ne comunică următoarele:

✓ În urma verificărilor în baza de date a Agenției de Protecție a Mediului Maramureș - Serviciul Avize, Acorduri, Autorizații s-a constatat faptul că nu există nicio solicitare privind intrarea în legalitate în ceea ce privește construcția acoperișului blocului din str. Moldovei, nr. 11, din Baia Mare.

✓ În condițiile în care ne aduceți la cunoștința și adresa Primăriei Baia Mare conform căreia acoperișul a fost executat fără autorizație de construire, rezulta faptul că în conformitate cu prevederile legale nu există certificat de urbanism emis în condițiile legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - act care era **necesar** la depunerea unei eventuale notificări privind intenția de realizare a proiectului, conform prevederilor Legii nr. 292/2018.

✓ În acest context, dacă se depunea o documentație ce viza eliberarea unui act de reglementare erau verificate și aspectele privind respectarea legislației de mediu în vigoare - H.G. nr. 142/2003 privind prevenirea, reducerea și controlul poluării mediului cu azbest.

✓ Instituția **emite** acte de reglementare în conformitate cu competențele stabilite prin H.G. nr. 1000/2012 și prin alte acte normative în vigoare din domeniul protecției mediului, dar raportat la măsurile luate, **APM Maramures nu are competența legală în verificarea și stabilirea măsurilor ce se impun pentru îndeplinirea sau neîndeplinirea condițiilor impuse în actele de reglementare.**

✓ Competența revine Gărzii Naționale de Mediu, Comisariatul Județean Maramureș care în conformitate cu prevederile art.13 alin.(1) și (alin.2) din H.G. nr. 1005/2012 privind organizarea și funcționarea Gărzii Naționale de Mediu, prin personalul specializat au atribuții de verificare și de constatare pentru îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor impuse **în actele de reglementare** și propune organului emitent suspendarea și/sau anularea acordului/autorizației/autorizației

integrate de mediu ale cărei prevederi nu sunt respectate de către titularul actelor de reglementare.

Așa cum rezultă din răspunsul transmis de către Agenția Județeană pentru Protecția Mediului Maramureș, atâta timp cât construcția a fost realizată fără acord/autorizație/autorizație integrată de mediu, nici ei și nici Comisariatul Județean Maramureș al Gărzii de Mediu, nu au atribuții de verificare și de constatare pentru îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor impuse în actele de reglementare, întrucât nu există acte de reglementare emise. Fiind vorba de o construcție ilegală, cade în sarcina primăriei municipiului Baia Mare efectuarea tuturor demersurilor necesare în vederea intrării în legalitate inclusiv sesizarea instanței de judecată competente

Incidente în speță sunt următoarele prevederi legale:

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții- extras
Capitolul I: Documentația tehnică , secțiunea II: Piese desenate pct. 2.Planșe pe specialități subpunctul 2.1.Arhitectură

Piesele desenate de arhitectură vor cuprinde planșele principale privind arhitectura fiecărui obiect, redactate la scara 1:50 sau 1:100, după cum urmează:

- **planurile acoperișurilor - terasă sau șarpantă -, cu indicarea pantelor de scurgere a apelor meteorice și a modului de colectare a acestora, inclusiv indicarea materialelor din care se execută învelitorile;**
- secțiuni caracteristice - în special pe linia de cea mai mare pantă, acolo unde este cazul -, care să cuprindă cota $\pm 0,00$, cotele tuturor nivelurilor, înălțimile determinante ale acoperișului - cotele la coamă și la cornișă -, fundațiile clădirilor învecinate la care se alătură construcțiile proiectate;
- toate fațadele, cu indicarea materialelor și finisajelor, inclusiv culorile, cotate și cu indicarea racordării la nivelul terenului amenajat;
- în situația integrării construcțiilor într-un front existent, se va prezenta și desfășurarea stradală prin care se va arăta modul de integrare a acestora în țesutul urban existent.

Art. 3 Autorizația de construire se eliberează pentru: Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice,

pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11;

Art. 26 (1) Constituie contravenții următoarele fapte, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii, să fie considerate infracțiuni:

a) executarea sau desființarea, totală ori parțială, **fără autorizație** a lucrărilor prevăzute la art. 3, cu excepția celor menționate la lit. b), c), e) și g), de către investitor și executant;

f) împiedicarea ori sustragerea de la efectuarea controlului, prin interzicerea accesului organelor de control abilitate sau prin neprezentarea documentelor și a actelor solicitate;

j) neorganizarea și neexercitarea controlului privind disciplina în autorizarea și executarea lucrărilor de construcții de către compartimentele abilitate din cadrul aparatului propriu al consiliilor județene și al primăriilor, în unitățile lor administrativ-teritoriale, potrivit prevederilor art. 27 alin. (3) și (4), precum și neurmărirea modului de îndeplinire a celor dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții, potrivit dispozițiilor art. 29 alin. (3);

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1), săvârșite de persoanele fizice sau juridice, se sancționează cu amendă după cum urmează:

- de la **1.000 lei la 100.000 lei**, cele prevăzute la lit. a);

- de la **3.000 lei la 10.000 lei**, cele prevăzute la lit. f);

- de la **1.000 lei la 5.000 lei**, cele prevăzute la lit. j) și k);

(3) Cuantumul amenzilor se actualizează anual prin hotărâre a Guvernului.

(4) Sancțiunea amenzii poate fi aplicată și reprezentantului persoanei juridice.

(6) În condițiile prezentei legi nu se aplică sancțiunea avertisment.

Art. 27 Președinții consiliilor județene, primarii și organele de control din cadrul autorităților administrației publice locale și județene **au obligația să urmărească** respectarea disciplinei în domeniul autorizării executării lucrărilor în construcții în cadrul unităților lor administrativ-teritoriale și, în funcție de încălcarea prevederilor legale, **să aplice sancțiuni sau să se adreseze instanțelor judecătorești și organelor de urmărire penală, după caz.**

(1) Normele Metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 - extras

Art. 11: Atribuții principale ale structurilor de specialitate

(1)Structurile de specialitate, constituite potrivit prevederilor art. 45 alin. (1) din Lege în cadrul aparatului propriu al emitenților certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire/desființare, au următoarele atribuții principale:

c)organizarea și exercitarea controlului propriu privind disciplina în construcții.

CAPITOLUL V: Asigurarea disciplinei autorizării, răspunderi, sancțiuni

Art. 71: Organe de control

(1)Potrivit prevederilor art. 27 din Lege, **organele de control ale consiliilor județene și ale primăriilor au obligația de a urmări respectarea disciplinei în domeniul autorizării și executării lucrărilor de construcții în cadrul unităților lor administrativ-teritoriale**, potrivit competențelor stabilite de Lege.

Art. 72: Abilitări de control ale organelor administrației publice locale

(1)Autoritățile administrației publice locale, prin organele proprii cu atribuții de control, potrivit legii, **au obligația de a organiza și de a efectua permanent acțiuni de control vizând disciplina în autorizare pe raza unității administrativ-teritoriale**, potrivit competențelor stabilite de Lege, privind:

a)emiterea autorizațiilor de construire/desființare;

b)executarea lucrărilor de construcții numai pe bază de autorizații valabile;

c)executarea lucrărilor de construcții cu respectarea prevederilor autorizațiilor de construire/desființare și a proiectelor tehnice.

Art. 73: Sancțiuni

În temeiul Legii, faptele de nerespectare a prevederilor acesteia, potrivit gravității și importanței sociale a acestora constituie infracțiuni - potrivit prevederilor art. 24 din Lege - sau, după caz, contravenții - potrivit prevederilor art. 26 din Lege.

Art. 74: Aplicarea sancțiunilor contravenționale

(1) Încadrarea faptei contravenționale, respectiv valoarea amenzii contravenționale, **se stabilește de organul de control** și se înscrie în formularul tipizat "PROCES-VERBAL de constatare și sancționare a contravenției", prezentat în Anexele nr. 6 și 7 la prezentele norme metodologice.

(4) Potrivit dispozițiilor art. 26 alin. (6) și art. 35 alin. (3) din Lege, în corelare cu prevederile art. 28 și 29 din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, în domeniul disciplinei autorizării executării lucrărilor de construcții și al execuției acestora în baza autorizațiilor emise, la aplicarea sancțiunii contravenționale:

a) ***nu se aplică sancțiunea "avertisment"***;

b) ***nu se admite achitarea în termen de 48 de ore a jumătate din minimul amenzii stabilite.***

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor - extras

CAPITOLUL II: Înființarea și înregistrarea asociației de proprietari

SECȚIUNEA 1: Procedura de înființare și înregistrare a asociațiilor de proprietari

Art. 11 (1) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

(2) Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune sunt în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau a reprezentanților acestora, după caz.

Art. 104 (1) *În termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi*, asociațiile de locatari din condominiile ale căror unități de proprietate individuală au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari **au obligația să se reorganizeze** în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(2) Asociațiile de proprietari înființate anterior intrării în vigoare a prezentei legi își păstrează statutul juridic obținut la data înființării acestora, dar se vor organiza și vor funcționa în conformitate cu prevederile prezentei legi.

Art. 109 Prezenta lege intră în vigoare la 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Publicată în Monitorul Oficial cu numărul 660 din data de 30 iulie 2018

Hotărârea de Guvern nr. 124 din 30 ianuarie 2003 privind prevenirea, reducerea și controlul poluării mediului cu azbest - extras

Art. 3 Prevederile prezentei hotărâri se aplică azbestului, astfel cum este definit în anexa nr. 1, atât în stare brută, cât și produselor care conțin azbest.

Art. 12 (1) *În scopul protecției sănătății populației și a mediului, de la 1 ianuarie 2007 se interzic toate activitățile de comercializare și de utilizare a azbestului și a produselor care conțin azbest.*

Art. 15 (2) Constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 40.000.000 lei la 120.000.000 lei pentru persoanele fizice și de la 200.000.000 lei la 600.000.000 lei pentru persoanele juridice încălcarea prevederilor art. 12 și 13, referitoare la restricționarea comercializării și utilizării azbestului și a produselor care conțin azbest.

Art. 16 Contravențiilor prevăzute la art. 15 le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările ulterioare.

Art. 17 (1) Constatarea contravențiilor prevăzute la art. 15 și aplicarea sancțiunilor se fac de către personalul împuternicit din cadrul autorității publice centrale și autorităților publice teritoriale pentru protecția mediului.

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 223/2013- EXTRAS

Privind revocarea HCL nr. 340/2009 și stabilirea sancțiunilor pentru faptele care constituie contravenții în domeniul gospodăririi Municipiului Baia Mare.

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, întrunit în ședință ordinară, miercuri 26 iunie 2013

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Constituie contravenții și se sancționează cu amendă faptele săvârșite de instituții publice, agenți economici, alte persoane juridice, asociații de proprietari, precum și de către cetățeni, prevăzute în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Procedura de constatare a contravențiilor și aplicare a sancțiunilor, se va face conform O.G.nr.2/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al contravențiilor

Art.3 (1) ***În cazul în care contravenientul nu respectă obligația de a înlătura situația creată prin săvârșirea contravenției, organul constator poate aplica în mod repetat, după fiecare somație, la care contravenientul nu se conformează, o nouă amendă pentru contravenția săvârșită.*** La societățile comerciale și instituții, sancțiunea se aplică conducătorului acesteia, persoanei care a avut sarcina de a urmări îndeplinirea obligațiilor respective sau persoanei juridice.

(2) Agentul constator stabilește amenda în procesul-verbal de constatare a contravenției. În afara sancțiunilor prevăzute mai sus, organul constator va putea stabili în cuprinsul aceluiași proces-verbal, când va fi cazul, atât valoarea pagubei produse prin contravenție cât și confiscarea obiectelor care au servit la săvârșirea contravenției, cu precizarea valorilor.

(3) Contravenientul poate achita pe loc sau în termen de cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal ori, după caz, de la data comunicării acestuia, jumătate din minimul amenzii prevăzute în actul normativ, agentul constator făcând mențiune despre această posibilitate în procesul-verbal.

Art.4 Constatarea și sancționarea contravențiilor prevăzute în prezenta hotărâre se face de către: Primar, împuterniciții acestuia ,prin dispoziție și Poliția Locală.

I. În Domeniul Edilitar Gospodaresc și Administrarea Fondului Locativ Public

CONTRAVENȚIE	CUANTUM AMENDĂ
Nemontarea de către deținătorii de imobile a opritorilor de zăpadă, a jgheaburilor și burlanelor pentru colectarea de ape pluviale. Neînlocuirea jgheaburilor, burlanelor uzate, țiglelor, olanelor și a geamurilor sparte precum și a firmelor uzate sau deteriorate .	1.000-2.000 lei
Nerespectarea obligației deținătorilor de construcții care, ca urmare a gradului de degradare al acestora (desprinderi de elemente constructive, părți din fațadă sau acoperiș) afectează spațiul public, au datoria de a interveni imediat pentru remedierea deficiențelor și totodată de a marca și izola zona expusă	1.000-2.000 lei

Având în vedere prevederile legale descrise în cele ce preced, executarea unei lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, precum șarpanta de pe acoperișul blocului situat pe strada Moldovei numărul 11, aferentă apartamentului numărul , *este supusă obligatoriu*, potrivit prevederilor articolului 3 alin. (1) litera a) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, procedurii de autorizare, în vederea eliberării autorizației de construire.

Executarea totală ori parțială, fără autorizație a lucrărilor prevăzute la articolul 3, mai sus menționat, constituie contravenție. Contravențiile săvârșite de persoane fizice, în cazul executării lucrărilor de construire fără autorizație, *se sancționează cu amendă de la 1000 lei la 100.000 lei*, potrivit articolului 26 alin. (2)

din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Este imperativ prevăzut, la articolul 26 alin. (6) din Legea numărul 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, faptul că în condițiile legii ***nu se aplică sancțiunea avertisment.***

Normele Metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul numărul 839/2009, la art. 74 - Aplicarea sancțiunilor contravenționale, alin. (4) stabilește faptul că, potrivit dispozițiilor art. 26 alin. (6) și art. 35 alin. (3) din Lege, în corelare cu prevederile art. 28 și 29 din Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, în domeniul disciplinei autorizării executării lucrărilor de construcții și al execuției acestora în baza autorizațiilor emise, la aplicarea sancțiunii contravenționale:

a) ***nu se aplică sancțiunea "avertisment";***

b) ***nu se admite achitarea în termen de 48 de ore a jumătate din minimul amenzii stabilite.***

Mai mult decât atât, în cuprinsul Legii nr. 50/1991, în Nomele de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, nu se regăsește nicăieri noțiunea de suspendare a aplicării amenzii sau de suspendare a termenului de efectuare a demersurilor de intrare în legalitate, astfel că, considerăm că nu se justifică și nu există bază legală pentru o astfel de măsură.

În speță, primăria municipiului Baia Mare, a suspendat termenele de *"efectuare a procedurii de intrare în legalitate sau de dezafectare"*, având ca obiect șarpanta construită fără autorizație, acordate inițial proprietarului apartamentului cu numărul , din blocul numărul 11 de pe strada Moldovei, pe motiv că, autoritatea publică are în lucru un Regulament *"ce va stabili modul și condițiile în care pot fi utilizate acoperișurile blocurilor de locuințe"*. Notificarea transmisă tuturor proprietarilor apartamentelor situate la ultimul nivel al blocului a fost expediată în data de 4 mai 2018, cu termen de finalizare la data de 1 august 2018.

Referirea la elaborarea unui Regulament "*ce va stabili modul și condițiile în care pot fi utilizate acoperișurile blocurilor de locuințe*", se regăsește și în răspunsul transmis petentului _____, în data de 10 august 2018, răspuns anexat de către primăria municipiului Baia Mare. Prin adresa numărul 4178/PL/04.03.2019, prin care primăria municipiului Baia Mare ne răspunde solicitărilor de clarificări, în urma sesizării din oficiu, acesta menționează faptul că Regulamentul "*ce va stabili modul și condițiile în care pot fi utilizate acoperișurile blocurilor de locuințe*" urmează să se fundamenteze ținând cont și de prevederile legale din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Rezultă faptul că, până la data la care ne-a fost transmis răspunsul, Regulamentul menționat de autoritatea publică, nu a fost încă finalizat, deși este în discuție de cel puțin un an de zile.

Intenția autorității publice de elaborare a unui document care să stabilească clar termenii, modul și condițiile în care pot fi utilizate acoperișurile blocurilor din municipiul Baia Mare este una lăudabilă, însă, elaborarea unui astfel de document nu suspendă aplicarea prevederilor legale în materie de lucrări de construcție, cuprinse atât în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în Nomele de aplicare, precum și în orice alte acte normative în vigoare și aplicabile în speță, inclusiv Hotărârile Consiliului Local al municipiului Baia Mare.

Ca atare, așa cum rezultă din răspunsul transmis de către autoritatea publică, aceasta precizează faptul că lucrarea de construcție a șarpantei de pe strada Moldovei, numărul 11, este nu doar executată fără autorizație de construcție dar este realizată necorespunzător din punct de vedere tehnic.

Obligațiile de exercitare a acțiunilor de control privind disciplina în construcții, de urmărire a respectării disciplinei în domeniul autorizării executării lucrărilor în construcții, precum și de aplicare a sancțiunilor sunt clar stabilite în sarcina autorităților administrativ-teritoriale inclusiv în prevederile articolului 27 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, astfel că, președinții consiliilor județene, ***primarii și organele de control din cadrul autorităților administrației publice locale*** și județene

au obligația să urmărească respectarea disciplinei în domeniul autorizării executării lucrărilor în construcții în cadrul unităților lor administrativ-teritoriale și, în funcție de încălcarea prevederilor legale, să aplice sancțiuni sau să se adreseze instanțelor judecătorești și organelor de urmărire penală, după caz.

În aplicarea prevederilor legale în domeniu, Consiliul local al municipiului Baia Mare a stabilit, încă din anul 2013, prin Hotărârea nr. 223/2013 contravențiile și procedura de constatare și aplicare a sancțiunilor în domeniul gospodăririi municipiului Baia Mare. Astfel, în Anexa numărul 1 punctul I, se stabilesc contravenții privitoare la nemontarea de către deținătorii de imobile a opritorilor de zăpadă, a jgheburilor și a burlanelor pentru colectarea apelor pluviale, precum și pentru nerespectarea obligației deținătorilor de construcții care, ca urmare a gradului de degradare al acestora (desprinderi de elemente constructive, părți din fațadă sau acoperiș) afectează spațiul public, deținătorii de imobile având datoria de a interveni imediat pentru remedierea deficiențelor. Contravențiile mai sus menționate se sancționează cu amendă de la 1000-2000 lei.

În continuarea analizării cadrului legal ne vom referi la prevederile Hotărârii de Guvern nr. 124/2003 privind prevenirea, reducerea și controlul poluării mediului cu azbest.

Astfel, așa cum rezultă din datele transmise de către primăria municipiului Baia Mare, la realizarea șarpantei de pe acoperișul blocului de pe strada Moldovei numărul 11, aferentă apartamentului , s-au folosit plăci de azbociment, fiind astfel aplicabile prevederile Hotărârii de Guvern nr. 124/2003 prin care se interzic toate activitățile de utilizare a azbestului și a produselor ce conțin azbest. Utilizarea azbestului și a produselor ce conțin azbest constituie contravenție care se sancționează cu amendă iar constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se face de către personalul împuternicit din cadrul autorității publice teritoriale pentru protecția mediului. Întrucât autoritatea publică locală este cea care are atribuții de verificare și control privind disciplina în construcții, putând efectua verificări la fața locului, considerăm că este imperios necesar ca în cazul în care se constată utilizarea unor

materiale sau produse care conțin azbest, reprezentanții autorității publice locale să sesizeze autoritățile publice teritoriale pentru protecția mediului.

Chiar dacă autoritatea publică locală, în speță primăria municipiului Baia Mare, **are date exacte cu privire la executarea fără autorizație de construire** și cu nerespectarea caracteristicilor tehnice, a șarpantei de la strada Moldovei numărul 11, prin adresa de răspuns numărul 4178/PL/04.03.2019, iterează și faptul că proprietarii de apartamente nu sunt organizați într-o formă asociativă conformă Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, **”iar acest lucru reprezintă un impediment major în rezolvarea situației”**.

Trebuie arătat faptul că Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor stabilește că, în termen **de 12 luni de la intrarea în vigoare**, asociațiile de locatari din condominiile ale căror unități de proprietate individuală au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari **au obligația să se reorganizeze** în conformitate cu prevederile prezentei legi.

Potrivit prevederilor articolului 109 din Capitolul X - Dispozițiile tranzitorii și finale - al Legii nr. 196/2018 legea intră în vigoare la 60 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I iar publicarea a avut loc în data de 30 iulie 2018, în Monitorul Oficial al României numărul 660. Astfel constatăm că Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor a intrat în vigoare la data de 1 septembrie 2018, de la această dată începând să curgă termenul de 12 luni în care asociațiile de locatari din condominiile ale căror unități de proprietate individuală au fost dobândite în proprietate în condițiile legii și care nu au fost reorganizate în asociații de proprietari au obligația să se reorganizeze. Termenul de reorganizare pentru proprietarii de locuințe expiră la data de **1 septembrie 2019**.

Având în vedere considerentele de mai sus, în temeiul dispozițiilor art. 59 din Constituția României și ale art. 15 alin. (2), art. 24 și art. 26 din Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată, precum și pentru realizarea scopului constituțional și legal al instituției Avocatul Poporului și anume, apărarea drepturilor și libertăților persoanelor fizice în raporturile acestora cu autoritățile publice, Avocatul Poporului emite prezenta:

RECOMANDARE

1. Primarul municipiului Baia Mare, în temeiul atribuției prevăzută de articolul numărul 154 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr.57/2019 Codul administrativ, potrivit căruia primarul asigură respectarea drepturilor și libertăților fundamentale ale cetățenilor, a prevederilor Constituției, precum și punerea în aplicare a legilor, a decretelor Președintelui României, a ordonanțelor și hotărârilor Guvernului, a hotărârilor consiliului local, va dispune:

a) Punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin exercitarea obligației de urmărire a respectării disciplinei în domeniul autorizării executării lucrărilor în construcții în cadrul unității administrativ-teritoriale și, în funcție de încălcarea prevederilor legale, să aplice sancțiuni sau să se adreseze instanțelor judecătorești și organelor de urmărire penală, după caz.

b) aplicarea sancțiunilor prevăzute de atât de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și de Hotărârea Consiliului local al municipiului Baia Mare numărul 223/2013 privind stabilirea contravențiilor și a sancțiunilor în domeniul gospodăririi municipiului Baia Mare, în cazul executării fără autorizație de construire și fără respectarea cerințelor tehnice a șarpantei de pe strada Moldovei numărul 11, respectiv sesizarea instanțelor judecătorești, dacă situația o impune.

c) Finalizarea Regulamentului ce va stabili modul și condițiile în care pot fi utilizate acoperișurile blocurilor de locuințe și supunerea lui spre aprobare Consiliului local.

2. Primarul municipiului Baia Mare, va informa Avocatul Poporului, prin intermediul Biroului teritorial Cluj Napoca, la adresa Cluj Napoca, strada Moșilor nr. 18, județul Cluj, în termen de 30 de zile, cu privire la măsurile dispuse.



Rfwn