



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34

Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)

Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)

Nr. 6274/23.09.2026

AVIZ

**referitor la propunerea legislativă pentru modificarea
și completarea Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării
teritoriului, urbanismului și construcțiilor
(b500/09.09.2026)**

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru modificarea și completarea Legii nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (b500/09.09.2026)*.

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 23.09.2026, desfășurată online, conform prevederilor art. 30 alin. (1) din Regulamentul de organizare și funcționare, avizează **NEFAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarea **motivare**:

- considerăm că propunerea legislativă, prezintă o serie de neconcordanțe cu noul Cod al amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, adoptat recent prin Legea nr. 169/2026. Noul Cod reprezintă rezultatul unui proces amplu de reformare și unificare a legislației în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, având ca obiectiv crearea unui cadru legislativ coerent, predictibil și unitar;

- în mod particular, propunerea urmărește extinderea semnificativă a posibilității executării în regie proprie a lucrărilor de construire, prin introducerea noțiunii de „beneficiar-executant” și modificarea mai multor dispoziții referitoare la executarea, controlul, responsabilitatea și recepția lucrărilor. Propunerea legislativă propune inclusiv modificări ale art. 279 și art. 285, precum și introducerea art. 450¹ privind statutul beneficiarului-executant. Considerăm că aceste modificări necesită o analiză mult mai amplă din perspectiva siguranței construcțiilor, calității în construcții, responsabilității profesionale, protecției beneficiarilor și a interesului public, precum și o corelare riguroasă cu ansamblul prevederilor noului Cod. Regimul actual limitează extinderea regimului de construire în regie proprie în cazul construcțiilor noi, în principal la locuințe parter din mediul rural, garaje, terase și anexe gospodărești. Astfel, se propune extinderea regiei proprii la locuințe individuale sau unifamiliale, indiferent dacă sunt amplasate în mediul urban sau rural și indiferent de regimul de înălțime. Totodată, extinderea privește și anumite lucrări de intervenție asupra acestor clădiri, modificare care schimbă astfel semnificativ regimul de execuție stabilit recent prin Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- de asemenea, extinderea regimului de construire în regie proprie poate conduce la dificultăți în delimitarea responsabilităților între beneficiar, proiectant, diriginte de șantier, responsabilul tehnic cu execuția și ceilalți specialiști implicați în procesul de construire. Chiar expunerea de motive a inițiativei legislative recunoaște necesitatea adaptării unui număr important de articole privind organizarea șantierului, controlul calității, recepția, garanțiile și răspunderea;
- în ceea ce privește calitatea execuției lucrărilor, propunerea, introducând statutul de „beneficiar-executant”, permite persoanei fizice să execute nemijlocit activitățile pentru care legislația nu impune o calificare, autorizare, atestare sau un drept de practică profesională. Pentru activitățile reglementate rămâne obligatorie implicarea profesioniștilor, ceea ce reprezintă o garanție importantă. Cu toate acestea, calitatea finală a unei construcții depinde și de coordonarea dintre diferitele lucrări, de respectarea succesiunii tehnologice, de punerea corectă în operă a materialelor și de respectarea continuă a proiectului tehnic. Transferarea unei părți mai mari a execuției către persoane fizice fără experiență profesională în construcții generează un risc suplimentar de neconformități și vicii de execuție;
- propunerea creează, în același timp, o situație particulară din perspectiva răspunderii. Beneficiarul-executant nu dobândește statutul de antreprenor general, deși răspunde pentru lucrările executate nemijlocit, pentru respectarea proiectului

tehnice și a detaliilor de execuție, a autorizației, a reglementărilor tehnice și a cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții. Pentru lucrările executate direct de beneficiar nu mai există, așadar, un antreprenor general distinct, cu o structură profesională și patrimonială separată, împotriva căruia beneficiarul sau alte persoane prejudiciate să își exercite drepturile;

- proiectul prevede, ca regulă, obligații de asigurare pentru participanții la procesul de construire, dar introduce o excepție pentru beneficiarul care este și utilizatorul final al locuinței individuale sau unifamiliale. Art. 556 alin. (9) din propunerea legislativă precizează expres că obligația de asigurare nu se aplică beneficiarului-executant pentru lucrările executate nemijlocit în regie proprie. În consecință, exact pentru segmentul de lucrări transferat din sfera execuției profesionale către persoana fizică poate lipsi o asigurare aferentă executantului lucrării. Din perspectiva gestionării daunelor, această situație ridică două probleme distincte:
 - prima privește posibilitatea de recuperare a prejudiciilor. Atunci când cauza unei daune este legată de o lucrare executată direct de beneficiarul-executant, nu există pentru acea parte a lucrării un antreprenor general distinct și o eventuală poliță profesională a acestuia către care să fie îndreptat regresul. Propunerea legislativă stabilește obligația beneficiarului-executant de a remedia pe propria cheltuială deficiențele imputabile modului său de execuție pe durata perioadei de garanție, ceea ce confirmă faptul că riscul patrimonial aferent acestor lucrări rămâne la nivelul persoanei fizice;
 - a doua problemă privește instrumentarea dosarelor de daună. În situațiile în care apar deteriorări ale construcției, devine esențială delimitarea între un eveniment asigurat și un prejudiciu determinat de o eroare de execuție, o abatere de la proiect sau o utilizare necorespunzătoare a materialelor. Extinderea lucrărilor realizate direct de beneficiari ar putea crește numărul situațiilor în care stabilirea cauzei tehnice și a responsabilității devine dificilă. În funcție de condițiile contractuale ale polițelor, acest lucru poate conduce la un număr mai mare de litigii privind acoperirea și la situații în care anumite daune nu intră în sfera riscurilor asigurate. Proiectul și expunerea sa de motive nu prezintă o analiză sau o evaluare a efectelor asupra pieței asigurărilor care să permită cuantificarea acestui impact;
- pe termen mediu, modificarea profilului de risc al locuințelor construite în regie proprie ar putea influența și condițiile de asigurare. Dacă asigurătorii constată o frecvență sau o severitate mai mare a daunelor asociate unor asemenea construcții, răspunsul pieței ar putea include ajustarea primelor, franșize mai ridicate, cerințe

suplimentare privind documentația tehnică sau condiții de subscriere diferențiate. Din acest motiv, presupusul avantaj economic obținut prin eliminarea antreprenorului general trebuie analizat și în raport cu posibilele costuri transferate ulterior către proprietari și către sistemul de asigurări;

- simplificarea procedurilor administrative în domeniul construcțiilor este necesară și trebuie încurajată, însă aceasta trebuie realizată fără diminuarea standardelor privind calitatea construcțiilor, siguranța persoanelor, protecția mediului, disciplina în construcții și dezvoltarea urbană și rurală coerentă;
- totodată, considerăm inoportună modificarea substanțială a unui Cod adoptat recent, înainte de existența unei perioade suficiente de implementare și evaluare a efectelor sale. Eventualele modificări ale unui act normativ de o asemenea amploare ar trebui să rezulte dintr-o evaluare sistemică a aplicării Codului, însoțită de consultarea autorităților publice locale, a organizațiilor profesionale, a specialiștilor din domeniul construcțiilor și urbanismului și a reprezentanților societății civile;
- în consecință, considerăm că este necesară menținerea coerenței noului cadru legislativ și, acolo unde sunt identificate probleme reale de aplicare, abordarea acestora într-un proces ulterior, fundamentat tehnic și bazat pe o consultare extinsă a actorilor relevanți.

Președinte,
Sterică FUDULEA