MDLPA publică al doilea set de precizări pe baza solicitărilor venite din teritoriu și a consultării cu factorii relevanți cu privire la Legea 169/2026

1. **Sancțiunea fiscală stabilită prin art.301 alin.(8) se referă la toate constrcțiile pentru care se obține autorizație de regularizare sau vizează exclusiv alte categorii de construcții decât cele reglementate la alin. (2) al art.301 ?**

Majorarea de zece ori a taxelor și a cotelor legale (ISC), prevăzută de art. 301 alin. (8) din Legea nr. 169/2026 este aplicabilă exclusiv «în situația prevăzută la alin. (7)», adică altor categorii de construcții decât cele reglementate la alin. (2).

Prin urmare, în cazul procedurii de regularizare a locuințelor unifamiliale și a altor tipuri de construcții care se încadrează în criteriile prevăzute la art. 301 alin. (2), cuantumul cotelor și al taxelor se stabilește fără aplicarea multiplicatorului de zece ori.

2. **Se mai pot executa, în mediul urban, lucrări în regie proprie, după intrarea în vigoare a Legii nr.169/2026?**

În ceea ce privește realizarea de construcții noi, în situația în care este necesară emiterea unei autorizații de construire, potrivit art.279 alin.(1) din Legea nr.169/2026, în mediul urban cât și rural se pot realiza în regie proprie garaje, terase și anexe gospodărești parter, în timp ce locuințe parter se pot realiza în regie proprie doar exclusiv în mediul rural.

În ceea ce privește lucrările de intervenții asupra construcțiilor existente, în regie proprie se pot executa exclusiv lucrări de întreținere și reparații curente, indiferent dacă imobilele sunt situat în mediul urban sau rural, potrivit art. 285 alin.(1) din Legea nr. 169/2026.

Lucrările de amenajări, pentru care este necesar a se obține o autorizație de construire, precum și cele care se pot realiza prin procedura notificării stabilită de Legea nr.169/2026, se pot executa atât în regie proprie cât și prin antreprenori, potrivit art. 298 alin.(4), respectiv art. 292 alin.(2) din Legea nr. 169/2026.

Modalitatea de executare a lucrărilor, anume în regie proprie sau de către antreprenori, în cazul investițiilor pentru care autorizația de construire s-a obținut anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026, este supusă prevederilor legale în vigoare la data emiterii autorizației.

În măsura în care Legea nr.169/2026 sau legislația abrogată de aceasta nu dispune/dispuneau altceva, execuția lucrărilor, este permisă exclusiv pe baza unui proiect tehnic de execuție, indiferent de modalitate în care acesta se efectuează, în regie proprie sau prin antreprenori sau de amplasament.

3. Studiul de fezabilitate, elaborat în Stadiul 1 al ciclului de viață al proiectului investițional în construcții reprezintă exclusiv o analiză de fundamentare a investiției, fără includerea elementelor de desen tehnic specifice proiectării?

Potrivit art. 478 alin. (3) lit. a) și art. 479 alin. (1) din Legea nr.169/2026 , studiul de fezabilitate aparține etapei de inițiere a proiectului investițional, anume este elaborat în stadiul 1, în timp ce activitatea de proiectare efectivă începe în stadiul 2, potrivit art. 478 alin. (3) lit. b) și art. 479 alin. (2).

Potrivit art. 492 alin. (1) și art. 494 alin. (2), SF are ca obiect identificarea amplasamentului optim și a scenariului optim și justificarea oportunității economico-financiare prin raportare la proiecte de investiții similare și cuprinde analize financiare, economice, de sustenabilitate, de cerere și de risc.

În ceea ce privește costul, acesta se estimează prin indicele de referință plus marja de buget, astfel cum stabilește art. 494 alin. (3), nicidecum prin antemăsurători ale unei soluții de proiectare.

Lipsa aplicației de la art. 418, prevăzute a fi operaționale la 01.09.2027, **nu blochează** elaborarea SF, întrucât este incidentă norma tranzitorie stabilită prin art. 577 alin.(4), în sensul că sursa datelor care fundamentează estimarea costului la faza SF se va face conform legislației în vigoare la data aprobării codului.

Pentru scenariul optim, SF conține propunerile funcționale *la nivel de principiu* (art. 495 alin. 3 lit. b), care se dezvoltă în stadiile următoare, astfel cum stabilește art. 495 alin. (4).

Potrivit Legii nr.169/2026, SF este un instrument de evaluare comparativă și de analiză cost-beneficiu, nu o fază de proiectare. Reprezentările grafice prevăzute la art. 495 alin. (1) lit. e) sunt reprezentări de analiză: încadrare, analiza amplasamentelor, scheme de relații funcționale, bilanțuri de suprafețe, iar elementele dimensionale de la art. 491 alin. (2) lit. b) se referă la necesarul de arii specifice programului de arhitectură/inginerie, după caz, la limitele admise de reglementările urbanistice, nicidecum la elaborarea de planuri, secțiuni, fațade sau volumetrii aferente unor soluții arhitecturale.

În concluzie, SF stabilește *dacă*, *unde* și *în ce limite de cost, performanță și timp* se realizează investiția. Nu stabilește *cum* arată construcția. SF nu conține soluții arhitectural-urbanistice și nici piese desenate de proiectare (planuri, secțiuni, fațade, volumetrii de soluție)

4. Care este momentul aprobării SF și locul concursului de soluții în ciclul de viață al proiectului investițional în construcții stabilit de Legea nr.169/2026?

Stadiul 1 al proiectului investițional în construcții se încheie cu aprobarea indicatorii tehnico-economici prevăzuți la art. 496 alin.(1) potrivit Legii nr. 500/2002 și Legii nr. 273/2006, demers necesar a se realiza înaintea oricărei faze de proiectare, astfel cum stabilește art. 496 alin. (6).

Aceștia se referă la valoarea totală estimată cu marja de buget, indicatorii minimali de performanță și calitate, indicatorii financiari și socio-economici, durata estimată și nu includ parametri derivați dintr-o soluție de arhitectură.

Stadiul 2 al proiectului investițional în construcții, anume prima etapă de proiectare, este reprezentat de conceptul proiectului, care dezvoltă tema de proiectare elaborată în stadiul 1, el putând fi rezultatul unui concurs de soluții în cazul investițiilor publice. Totodată, conceptul proiectului recepționat fundamentează tema finală de proiectare, care se aprobă potrivit art. 503 alin.(1)

5. Se pot demara Studii de fezabilitate în conformitate cu HG nr.907/2015, în perioada de tranziție stabilită de art 577 alin.(4), în situația unor investiții publice care nu se încadrează în excepțiile stabilite la art. 577 alin.(1)?

Investițiile publice care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile de la art. 577 alin. (1) lit. a)–d) sunt supuse prevederilor Legii nr.169/2026, inclusiv celor privind stadiile ciclului de viață. Pentru acestea:

- **Conținutul SF** este cel stabilit de art. 492–496, iar prevederile HG nr. 907/2016 se aplică numai în măsura în care nu contravin acestuia, astfel cum stabilește art. 583 alin. (5). Ca atare, cerințele privind piesele desenate de soluție elaborate la faza SF nu se mai aplică.
- **Fundamentarea costurilor** se face, până la operaționalizarea aplicației privind indicii de referință prevăzută la art. 418 alin. (5), anume 1 septembrie 2027, conform legislației în vigoare la data aprobării Codului, în temeiul art. 577 alin. (4), iar lipsa aplicației nu împiedică demararea și elaborarea SF. Se modifică doar sursa datelor de cost utilizate în estimare.
- **Concursurile de soluții** pot fi organizate și în această perioadă, cu respectarea Legii nr. 98/2016 și a H.G. nr. 395/2016. Recomandăm ca obiectul concursului să fie conceptul proiectului, aferent stadiului 2, iar concursul să fie organizat după aprobarea indicatorilor tehnico-economici, pe baza temei de proiectare inițiale și a SF, care sunt elaborate de organizatorul concursului. Contractul de servicii atribuit ulterior câștigătorului poate cuprinde dezvoltarea conceptului, PAC, PTE, detaliile de execuție și asistența tehnică. Nu este recomandabil ca elaborarea SF să facă obiectul acestui contract, deoarece SF precedă și fundamentează concursul.

Investițiilor aflate în una dintre situațiile de la art. 577 alin. (1) li se aplică în continuare HG nr. 907/2016, potrivit art. 577 alin. (2).

6. Se modifică literele stabilite prin OMDLPA nr. 817/2021 aferente cerințelor fundamentale ca urmare a intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026?

Nu. Intrarea în vigoare a Legii nr. 169/2026 nu determină, prin ea însăși, modificarea indicativelor/literelor aferente domeniilor de atestare stabilite prin OMDLPA nr. 817/2021.

Cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor, prevăzute la art. 386 din Legea nr. 169/2026, preiau, în esență, cerințele fundamentale reglementate anterior prin art. 5 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

Elementul de noutate îl reprezintă exclusiv introducerea cerinței fundamentale prevăzute la art. 386 lit. h), în concordanță cu prevederile Regulamentului (UE) 2024/3110 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 noiembrie 2024 de stabilire a unor norme

armonizate pentru comercializarea produselor pentru construcții și de abrogare a Regulamentului (UE) nr. 305/2011.

În acest context, trebuie făcută distincție între literele a)-h) utilizate la art. 386 din Legea nr. 169/2026 pentru enumerarea cerințelor fundamentale și indicativele/literele utilizate de OMDLPA nr. 817/2021 pentru identificarea domeniilor și subdomeniilor de atestare tehnico-profesională a verificatorilor de proiecte și a experților tehnici.

Literele prevăzute la art. 386 din Legea nr. 169/2026 reprezintă exclusiv modalitatea de enumerare și individualizare, în cuprinsul legii, a cerințelor fundamentale aplicabile construcțiilor. Acestea nu constituie și nu înlocuiesc indicativele domeniilor de atestare profesională stabilite prin OMDLPA nr. 817/2021.

Este necesar a fi reținut și faptul că și în legea 10/1995 în forma aflată în vigoare anterior intrării în vigoare a Legii 169/2026 avea aceeași ordine de enumerare a cerințelor fundamentale

Cerinte fundamentale conform legii 10/1995. Art. 5	Cerințe fundamentale de calitate conform Legii 169/2026 art. 386
a) rezistență mecanică și stabilitate; **b)** securitate la incendiu; **c)** igienă, sănătate și mediu înconjurător; **d)** siguranță și accesibilitate în exploatare; **e)** protecție împotriva zgomotului; **f)** economie de energie și izolare termică; **g)** utilizare sustenabilă a resurselor naturale.	**a)** rezistență mecanică și stabilitate; **b)** securitate la incendiu; **c)** igienă, sănătate și mediu înconjurător; **d)** siguranța și accesibilitatea în exploatare; **e)** protecție împotriva zgomotului; **f)** economie de energie și izolare termică; **g)** utilizare sustenabilă a resurselor naturale; **h)** emisii în mediul exterior al construcțiilor.

În schimb, indicativele prevăzute de OMDLPA nr. 817/2021 sunt utilizate pentru stabilirea și identificarea competențelor profesionale pentru care verificatorii de proiecte și experții tehnici sunt atestați, în raport cu domeniile/subdomeniile de construcții și cu specialitățile pentru instalațiile aferente construcțiilor.

Prin urmare, simpla intrare în vigoare a Legii nr. 169/2026 și enumerarea cerințelor fundamentale la art. 386 nu au ca efect renumerotarea, redenumirea sau modificarea automată a indicativelor de atestare stabilite prin OMDLPA nr. 817/2021.

Aceste indicative continuă să fie utilizate potrivit OMDLPA nr. 817/2021, până la o eventuală modificare, completare sau înlocuire expresă a cadrului normativ care reglementează atestarea tehnico-profesională a verificatorilor de proiecte și a experților tehnici.

În consecință, litera atribuită unei cerințe fundamentale în cuprinsul Legii nr. 169/2026 nu trebuie confundată cu indicativul domeniului de atestare profesională prevăzut de OMDLPA nr. 817/2021, cele două având funcții juridice și tehnice distincte.