

Noi obligații pentru dezvoltatori: Construcțiile vor putea fi recepționate și date în folosință, doar după racordarea definitivă la rețelele de utilități publice



D&B
DAVID SI BAIAS

Construcțiile vor putea fi recepționate și date în folosință, începând cu acest an, doar după racordarea definitivă la rețelele de utilități publice. Noile obligații pentru dezvoltatorii imobiliari apar odată cu publicarea în Monitorul Oficial, saptamâna trecuta, a Legii 7/2020 ce modifica Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, dar și Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Modificările nu sunt singurele care vizează domeniul construcțiilor, ci fac parte dintr-un plan mai amplu de modernizare a legislației prin simplificarea formalităților de autorizare și încurajarea măsurilor de protecție a mediului.

Unul dintre elementele de noutate aduse de textul legislativ vizează în mod direct piața clădirilor rezidențiale. Astfel, recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru activitățile autorizate aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, dar și construcțiilor de utilitate publică nu va mai putea fi efectuată în lipsa finalizării bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară. Mai mult, se interzice darea în folosință a construcției până la admiterea recepției la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune a bransamentelor autorizate și definitive la rețelele de utilități publice ale infrastructurii edilitare.

Inițiatorii motivează demersul de reglementare prin faptul că imobilele construite necorespunzător au pus în pericol viața oamenilor. Au fost nenumărate cazuri în care locuințele din blocurile noi construite au fost vândute către populație, fără ca acestea să fie racordate în mod legal la utilități, în special la energia electrică. Această practică a avut un impact nu numai la nivel formal (împiedicarea sau amânarea încheierii de către locatar a contractelor de utilități), dar a pus chiar în pericol siguranța și viața locatarilor prin utilizarea de racorduri necorespunzătoare.

Noile prevederi continuă procesul de simplificare

De asemenea, noile prevederi continuă procesul de simplificare a procedurii de autorizare a executării de lucrări de bransamente.

Cu doar două luni în urmă, procedura de avizare a lucrărilor de racordare și bransament la rețelele publice de utilități a fost simplificată prin Legea 193/2019 prin care s-a dispus ca, pentru autorizarea lucrărilor de racordare și bransament la rețelele publice de utilități, să poată fi utilizate avizele și acordurile emise în cadrul procesului de autorizare a lucrărilor pentru clădire. De asemenea, acolo unde nu se modifică structura de rezistență sau aspectul arhitectural al construcțiilor, a fost reglementată posibilitatea de a executa lucrări de bransamente și racorduri pe domeniul public și de bransamente aeriene fără autorizație de construire.

Noile modificari elimina condiționările din legislația anterioară, permițând executarea fara autorizație de construire a tuturor lucrurilor de bransamente si racorduri pe domeniul public, precum și a lucrurilor de bransamente aeriene, indiferent dacă modifica sau nu structura de rezistența sau aspectul arhitectural. Singurele condiționari sunt ca aceste lucruri sa fie permise de regulamentele locale de urbanism și sa se obțină acordul/autorizația administratorului drumului acolo unde este cazul. Facem precizarea ca aceste prevederi sunt aplicabile tuturor imobilelor, nu numai celor rezidențiale.

O alta modificare de maxim interes este reglementarea posibilității de a monta sisteme fotovoltaice pentru producerea energiei electrice și panouri solare pentru încălzirea sau prepararea apei calde pentru consumul casnic, fara autorizație de construire. Acestea vor putea fi montate pe cladiri, anexe gospodaresti si pe sol doar cu înștiințarea prealabila a autoritaților, fara a fi necesara parcurgerea procedurii de autorizare în construcții.

Modificarea vine în contextul unei politici legislative de încurajare a utilizării energiei din surse regenerabile în domeniul construcțiilor și de tranziția catre o piața a cladirilor verzi. Astfel, finalul anului 2020 va aduce noi obligații "verzi" pe piața imobiliara. Potrivit Legii 372/2005, 31 decembrie 2020 va fi data de la care nu vor mai fi emise autorizații de construire pentru cladiri private noi decât dacă consumul lor de energie va fi aproape egal cu zero. Mai precis, noile cladiri va trebui sa aiba un consumul de energie foarte scazut care sa fie minimum 10% acoperit cu energie din surse regenerabile, inclusiv de tipul sistemelor fotovoltaice și panourilor solare instalate pe cladiri sau în apropierea acestora. Legea menționeaza, însa nu foarte clar, ca prevederile se vor aplica în masura în care investițiile se justifica din punct de vedere tehnico-economic, în baza analizei de rentabilitate pe durata de funcționare a cladirii.