

Cuprins

Cuvânt-înainte	XV
Abrevieri.....	XIX
Partea I. Reglementări legale aplicabile domeniului construcțiilor	1
Capitolul I. Autorizarea executării lucrărilor de construcții.....	1
Secțiunea 1. Dispoziții generale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.....	1
§1. Cadrul reglementar.....	1
§2. Autorizația de construire/desființare	2
2.1. Definiție	2
2.2. Scopul autorizării	2
2.3. Obținerea autorizației de construire. Riscuri.....	2
2.4. Condiții de legalitate a lucrărilor.....	3
2.5. Autorizarea multiplă.....	4
2.6. Durata de valabilitate a autorizației.....	4
2.7. Neînceperea lucrărilor. Schimbarea temei	4
2.8. Nefinalizarea lucrărilor în termenul de valabilitate.....	4
2.9. Întreruperea execuției.....	4
2.10. Prelungirea valabilității autorizației	4
2.11. Obligația de notificare a începerii lucrărilor	5
2.12. Autorizația de desființare	5
2.13. Emitentul autorizației de construire	5
§3. Caracterul juridic al autorizației de construire/desființare	5
Secțiunea a 2-a. Titularii dreptului de a obține autorizația de construire/desființare	6
§1. Titularii drepturilor reale principale.....	6
§2. Titularii drepturilor de creanță	10
Secțiunea a 3-a. Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții	11
§1. Termenul de emitere a autorizației. Evaluarea prejudiciilor pentru nerespectarea termenului legal	11
1.1. Prejudiciile generate de nerespectarea termenului legal	13
1.2. Modalități de evaluare a prejudiciilor	15
§2. Etapele obținerii autorizației de construire.....	17
2.1. Procedura de autorizare.....	17
2.2. Formularele	18
§3. Documentația de autorizare.....	19
§4. Anularea autorizației de construire	20
4.1. Competența	20

4.2. Plângerea prealabilă	20
4.3. Calitatea procesuală activă.....	20
4.4. Cauze de anulare a autorizației.....	20
4.5. Justificarea interesului.....	21
§5. Suspendarea autorizației de construire.....	21
§6. Înscrierea construcțiilor în Cartea funciară	22
6.1. Certificatul de atestare.....	22
6.2. Adeverința de edificare	23
Secțiunea a 4-a. Certificatul de urbanism	23
§1. Scopul certificatului de urbanism.....	23
1.1. Informarea solicitanților asupra regimului juridic, economic și tehnic.....	24
1.2. Lista avizelor și acordurilor necesare.....	24
1.3. Identificarea operatorilor de rețele tehnico-edilitare	24
1.4. Obligația de consultare a autorității pentru protecția mediului	25
1.5. Alte scopuri	25
§2. Controlul de legalitate asupra certificatului de urbanism.....	25
Secțiunea a 5-a. Regimul de autorizare aplicabil diferitelor categorii de lucrări de construcții	27
§1. Categorii de lucrări de construcții ce necesită autorizare.....	27
§2. Lucrări de construcții cu emiterea autorizației fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate.....	29
§3. Lucrări de construcții pentru care nu este necesară autorizație de construire.....	29
3.1. Tipuri de lucrări exceptate	30
3.2. Proceduri speciale pentru lucrările exceptate.....	31
Secțiunea a 6-a. Intrarea în legalitate a construcțiilor edificate fără autorizație de construire ori cu nerespectarea prevederilor autorizației	31
§1. Construcțiile finalizate înainte de 1 august 2001	32
§2. Construcțiile finalizate după 1 august 2001	33
§3. Construcțiile finalizate pentru care s-a împlinit termenul de prescripție de 3 ani	33
§4. Construcțiile finalizate pentru care nu s-a împlinit termenul de prescripție de 3 ani	33
Capitolul II. Calitatea lucrărilor de construcții	35
Secțiunea 1. Dispoziții generale privind calitatea lucrărilor de construcții	35
§1. Cadrul reglementar.....	35
§2. Noțiunea de calitate.....	35
2.1. Definiția calității construcțiilor	35
2.2. Domeniul de aplicare	36
2.3. Scopul legii	36
2.4. Aplicarea sistemului calității.....	36
§3. Cerințele fundamentale pentru calitatea construcțiilor.....	36
3.1. Rezistență mecanică și stabilitate.....	36
3.2. Securitate la incendiu	38
3.2.1. Tehnologii și măsuri specifice de protecție la incendiu	39

3.2.2. Provocări și probleme frecvente în asigurarea securității la incendiu	39
3.3. Igienă, sănătate și mediu înconjurător.....	40
3.4. Siguranță și accesibilitate în exploatare	43
3.4.1. Aspecte fundamentale pentru siguranța și accesibilitatea în exploatare	43
3.4.2. Tehnologii și soluții pentru siguranță și accesibilitate în exploatare	44
3.4.3. Provocări și probleme frecvente	44
3.5. Protecție împotriva zgomotului.....	45
3.6. Economie de energie și izolare termică.....	45
3.6.1. Tehnologii și soluții pentru eficiență energetică și izolare termică.....	46
3.6.2. Provocări și probleme frecvente	46
3.7. Utilizarea sustenabilă a resurselor naturale.....	47
3.7.1. Principii fundamentale pentru utilizarea sustenabilă a resurselor naturale	47
3.7.2. Tehnologii și soluții pentru utilizarea sustenabilă a resurselor naturale	48
3.7.3. Provocări și probleme frecvente	48
3.8. Factorii implicați	49
§4. Modele de clauze contractuale privind calitatea construcțiilor	49
4.1. Clauza privind standardele de calitate.....	49
4.2. Clauza privind garanția calității lucrărilor	49
4.3. Clauza privind conformitatea cu reglementările tehnice.....	49
4.4. Clauza privind controlul calității pe durata execuției.....	50
4.5. Clauza privind recepția lucrărilor.....	50
4.6. Clauza privind responsabilitatea pentru vicii ascunse.....	50
Secțiunea a 2-a. Sistemul calității lucrărilor de construcții.....	50
§1. Componente esențiale ale sistemului calității	50
1.1. Reglementări tehnice și certificări.....	50
1.2. Certificarea performanței și conformității produselor.....	50
1.3. Acordul tehnic în construcții	51
1.4. Verificarea și expertizarea tehnică	51
1.5. Managementul calității	51
1.6. Recepția construcțiilor	51
1.7. Urmărirea comportării în exploatare și intervenții la construcțiile existente.....	51
1.8. Perfecționarea profesională continuă	52
§2. Cartea tehnică a construcției	52
2.1. Conținutul cărții tehnice a construcției.....	52
2.2. Obligația de predare a cărții tehnice a construcției	53
2.3. Formularea acțiunii în instanță.....	53
Secțiunea a 3-a. Obligațiile factorilor implicați.....	54
§1. Obligații și răspunderi ale investitorilor.....	54

§2. Obligații și răspunderi ale consultanților	60
2.1. Obligațiile principale.....	60
2.2. Modele de clauze contractuale	61
§3. Obligații și răspunderi ale proiectanților.....	62
3.1. Definiția proiectantului	63
3.2. Rolul și responsabilitățile proiectanților	63
3.3. Răspunderea proiectanților.....	63
3.4. Modele de clauze contractuale	64
§4. Obligații și răspunderi ale executanților.....	65
4.1. Modele de clauze contractuale	66
§5. Obligații și răspunderi ale specialiștilor verficatori de proiecte, ale responsabililor tehnici cu execuția și ale experților tehnici, atestați	68
§6. Obligații și răspunderi ale proprietarilor construcțiilor.....	69
Capitolul III. Răspunderea factorilor implicați în proiecte de construcții.....	71
Secțiunea 1. Formele răspunderii juridice a factorilor implicați.....	71
§1. Răspunderea penală.....	71
1.1. Infracțiuni prevăzute de Legea nr. 50/1991.....	74
1.2. Infracțiuni prevăzute de Legea nr. 10/1995.....	78
§2. Răspunderea contravențională	80
2.1. Contravenții prevăzute de Legea nr. 10/1995	81
2.2. Contravenții prevăzute de Legea nr. 50/1991	82
§3. Răspunderea pentru vicii ascunse	83
§4. Răspunderea civilă delictuală.....	84
4.1. Răspunderea pentru ruina edificiului	84
§5. Răspunderea civilă contractuală.....	85
Secțiunea a 2-a. Cele mai frecvente cauze de litigii în construcții	86
§1. Întârzierea nejustificată a plăților	87
§2. Modificarea specificațiilor fără suplimentarea bugetului.....	89
§3. Respingerea nejustificată a lucrărilor executate.....	90
§4. Întârzieri în predarea amplasamentului sau limitarea accesului în șantier	92
§5. Nerespectarea termenelor de execuție.....	93
§6. Nerespectarea calității lucrărilor	95
Capitolul IV. Utilizarea tehnologiilor digitale în proiectele de construcții.....	97
Secțiunea 1. BIM (Building Information Modeling)	98
§1. Istoria BIM.....	98
§2. Evoluția BIM.....	98
§3. Utilizările BIM în industrie	99
§4. Avantajele BIM în construcții.....	99
§5. Utilizarea globală a BIM	100
§6. Riscuri juridice.....	100
Secțiunea a 2-a. Dronele pentru inspecție și monitorizare.....	100
§1. Istoria dronelor în construcții	101
§2. Evoluția dronelor pentru monitorizare și inspecție	101

§3. Utilizările dronelor în industria construcțiilor.....	101
§4. Avantajele dronelor în construcții	102
§5. Utilizarea globală a dronelor	102
§6. Riscuri juridice.....	102
Secțiunea a 3-a. Realitatea Augmentată (AR) și Realitatea Virtuală (VR).....	103
§1. Istoria realității augmentate și virtuale în construcții	103
§2. Evoluția realității augmentate și virtuale în construcții.....	103
§3. Utilizările AR și VR în industria construcțiilor	104
§4. Avantajele realității augmentate și virtuale în construcții	104
§5. Utilizarea globală a AR și VR.....	105
§6. Riscuri juridice.....	105
Secțiunea a 4-a. Inteligența Artificială (AI) și Învățarea Automată (Machine Learning)	105
§1. Istoria inteligenței artificiale și învățării automate în construcții	106
§2. Evoluția inteligenței artificiale și învățării automate în construcții.....	106
§3. Utilizările AI și ML în industria construcțiilor	106
§4. Avantajele inteligenței artificiale și învățării automate în construcții.....	107
§5. Utilizarea globală a AI și ML în construcții.....	107
§6. Riscuri juridice.....	107
Capitolul V. Dispozițiile legale privind antrepriza de lucrări de construcții	109
Secțiunea 1. Reguli generale privind contractul de antrepriză	109
§1. Noțiuni și reglementare	109
§2. Concursul dintre regulile generale și regulile speciale privind antrepriza....	110
§3. Caracterele juridice ale contractului de antrepriză	112
3.1. Caracterul sinalagmatic.....	112
3.2. Caracterul oneros	113
3.3. Caracterul comutativ	114
3.4. Caracterul <i>intuitu personae</i>	115
3.5. Determinarea caracterului consensual, solemn sau real	117
§4. Clasificarea contractului după modul de executare.....	119
§5. Condițiile de validitate a contractului de antrepriză.....	120
5.1. Capacitatea persoanei juridice.....	120
5.2. Consimțământul	122
5.3. Obiectul determinabil și licit.....	123
5.4. Cauza licită și morală	123
§6. Delimitarea antreprizei de vânzare.....	124
§7. Părțile implicate în proiectele de construcții și rolul lor	125
7.1. Beneficiarul.....	126
7.2. Antreprenorul și Subantreprenorii.....	127
7.3. Supervizorii.....	128
7.4. Proiectanții	129
7.5. Garanția comună	130
§8. Incapacități	130
Secțiunea a 2-a. Subantrepriza.....	130
§1. Contractul de subantrepriză.....	130

§2. Delimitarea subantreprizei de mandatul cu titlu oneros	131
§3. Acțiunea directă a Subantreprenorilor.....	132
Secțiunea a 3-a. Prețul antreprizei	137
§1. Prețul contractului de antrepriză	137
§2. Lipsa determinării exprese prețului.....	138
§3. Exigibilitatea prețului.....	139
§4. Contractul cu preț estimat	141
§5. Contractul cu preț stabilit în funcție de valoarea lucrărilor sau serviciilor	142
§6. Contractul cu preț forfetar	146
§7. Scrisoarea de garanție bancară	149
7.1. Scrisoarea de Garanție bancară pentru bună execuție	150
7.1.1. Scrisoarea de garanție bancară „la cerere/on demand”	151
7.1.2. Scrisoarea de garanție bancară „condiționată”	151
7.2. Condiții de executare a scrisorii de garanție bancară în contractele de antrepriză	152
7.3. Cadrul reglementar și caracterele juridice ale scrisorii de garanție bancară	158
§8. Prețul în contractele internaționale de antrepriză de construcții	163
§9. Cauzele de escaladare a costurilor în contractele de construcții	164
§10. Ipoteca legală pentru garantarea plății prețului	166
§11. Procurarea, păstrarea și întrebuințarea materialelor	168
Secțiunea a 4-a. Obligația de informare.....	171
§1. Obligația de informare a Beneficiarului.....	171
§2. Neluarea măsurilor necesare de către Beneficiar	172
Secțiunea a 5-a. Execuția lucrărilor și recepția.....	173
§1. Pieirea lucrării înainte de recepție.....	173
§2. Controlul executării lucrării	176
§3. Recepția lucrării. Recepția prezumată.....	178
§4. Garanția contra viciilor și pentru calitățile convenite	180
§5. Acțiunea directă în garanție pentru vicii ascunse a subdobânditorului construcției	184
Secțiunea a 6-a. Încetarea contractului	187
§1. Decesul sau falimentul beneficiarului	187
§2. Decesul sau incapacitatea antreprenorului	188
§3. Efectele specifice ale încetării contractului prin decesul antreprenorului	194
§4. Rezilierea contractului de antrepriză.....	195
§5. Rezilierea contractului de antrepriză imputabilă antreprenorului	197
§6. Consecințele juridice ale culpei comune în neexecutarea obligațiilor contractuale	198
§7. Pretenții ce derivă dintr-un contract cu preț forfetar reziliat unilateral	202
§8. Stabilirea prejudiciilor cuvenite în urma rezilierii contractelor	205
§9. Rezoluțiunea sau rezilierea contractului imputabilă beneficiarului.....	208

Secțiunea a 7-a. Reguli speciale privind contractul de antrepriză pentru lucrări de construcții	209
§1. Obligații accesorii ale beneficiarului.....	209
§2. Controlul executării lucrărilor.....	210
§3. Răspunderea pentru prejudicii cauzate terților de lucrările de construcții	211
§4. Împrejurări care împiedică executarea lucrărilor	218
§5. Recepția lucrărilor. Riscul contractului.....	219
5.1. Drepturile și obligațiile Antreprenorului	223
5.2. Drepturile și obligațiile Beneficiarului/Investitorului	224
5.3. Drepturile și obligațiile Comisiei de Recepție	225
5.4. Controverse privind natura juridică diferită a actelor de recepție	226
§6. Importanța identificării, alocării echilibrate și managementului riscurilor	231
§7. Răspunderea pentru vicii.....	233
§8. Începutul prescripției privind răspunderea pentru vicii.....	235
Capitolul VI. Contractele administrative de lucrări publice	237
Secțiunea 1. Contractele administrative	237
§1. Noțiunea și reglementarea contractului administrativ.....	237
§2. Regimul juridic al contractului administrativ.....	238
§3. Caracterele juridice ale contractului administrativ.....	239
§4. Posibilitatea de modificare a contractelor administrative. Teoria faptei prințului	241
§5. Achiziții publice. Preț neobișnuit de scăzut	242
§6. Restituirea prețului nejustificat de mare constatat de Curtea de Conturi	245
Secțiunea a 2-a. Contenciosul administrativ.....	247
§1. Clasificarea litigiilor în contractele administrative	247
§2. Competența instanței de contencios administrativ	248
§3. Competența instanțelor de drept comun.....	248
§4. Competența CNSC.....	251
§5. Justificarea interesului legitim în promovarea contestației	253
§6. Termenele de formulare a contestației în fața CNSC.....	254
§7. Elementele contestației.....	255
§8. Arbitrabilitatea litigiilor izvorâte de contracte administrative	264
§9. Recuperarea sumelor din acte administrative anulate	265
Capitolul VII. Contractele standardizate	268
Secțiunea 1. Noțiune și reglementare	268
§1. Contractele standardizate FIDIC.....	268
1.1. Suita FIDIC 2017. Standardele contractuale moderne în proiectele de construcții	270
1.2. Structura și noutățile suitei FIDIC 2017	271
1.3. Principalele îmbunătățiri ale suitei FIDIC 2017.....	271

1.4. Impactul suitei FIDIC 2017 în industria construcțiilor	271
§2. Alegerea corectă a contractului FIDIC.....	272
§3. Istoricul contractelor FIDIC pentru lucrări publice.....	274
§4. Contractul Național de Antrepriză pentru lucrări publice (H.G. nr. 1/2018).....	275
Secțiunea a 2-a. Contractele standardizate cu element de extraneitate	277
§1. Convenția atributivă de competență (<i>lex voluntatis</i>).....	277
§2. Standardizarea contractelor în contextul globalizării	280
§3. Globalizarea și politica comercială a Uniunii Europene	281
§4. Delimitarea contractelor standardizate de contractele de adeziune.....	282
§5. Avantajele utilizării contractelor standardizate	284
§6. Dezavantajele utilizării contractelor standardizate.....	286
Partea a II-a. Elaborarea contractului de antrepriză de lucrări de construcții.....	289
Capitolul I. Clauze preliminare.....	290
Secțiunea 1. Prevederi preliminare	290
§1. Clauza 1. Definiții	290
§2. Clauza 2. Limba contractului	292
§3. Clauza 3. Ordinea de precedență a documentelor contractuale.....	293
§4. Clauza 4. Comunicări.....	293
§5. Clauza 5. Supervizorul/Dirigintele de șantier și reprezentantul său	294
5.1. Dispoziții generale	294
5.2. Dispoziții privind desfășurarea activității	295
5.3. Atribuții și responsabilități.....	296
5.4. Ordinul administrativ al Supervizorului.....	301
§6. Clauza 6. Cesiune.....	303
§7. Clauza 7. Subcontractare.....	304
Secțiunea a 2-a. Obligațiile beneficiarului.....	308
§1. Clauza 8. Furnizarea documentelor beneficiarului.....	308
§2. Clauza 9. Acces pe șantier	309
§3. Clauza 10. Autorizații și asistență privind Legea.....	311
§4. Clauza 11. Personalul beneficiarului.....	312
Secțiunea a 3-a. Obligațiile antreprenorului	312
§1. Clauza 12. Obligații generale	313
§2. Clauza 12a. Codul de conduită.....	315
§3. Clauza 12b. Conflict de interese	316
§4. Clauza 13. Administrarea lucrărilor/Reprezentantul tehnic cu execuția	317
§5. Clauza 14. Personal/Subantreprenori	318
§6. Clauza 15. Garanția de bună execuție	320
§7. Clauza 16. Responsabilități și asigurări	323
§8. Clauza 17. Programul de execuție.....	327
§9. Clauza 18. Structura detaliată a prețurilor.....	331
§10. Clauza 19. Modul de execuție și proiectarea lucrărilor provizorii	331

§11. Clauza 20. Corectitudinea prețului contractului.....	332
§12. Clauza 21. Riscuri excepționale.....	333
§13. Clauza 22. Siguranța pe șantier și securitatea muncii	335
§14. Clauza 23. Protecția proprietăților adiacente	336
§15. Clauza 24. Interferențe cu traficul și căile de acces	338
§16. Clauza 25. Utilități, cabluri și conducte	338
§17. Clauza 26. Trasarea.....	339
§18. Clauza 27. Activitatea antreprenorului pe șantier	340
§19. Clauza 28. Descoperiri	341
§20. Clauza 29. Lucrări provizorii	342
§21. Clauza 30. Utilajele antreprenorului și transportul bunurilor.....	343
§22. Clauza 31. Suprapunerea unor contracte.....	343
§23. Clauza 32. Brevete, licențe și drepturi de proprietate intelectuală	344
Secțiunea a 4-a. Executarea contractului și întârzieri	345
§1. Clauza 33. Începerea lucrărilor	345
§2. Clauza 34. Durata de execuție.....	346
§3. Clauza 35. Prelungirea duratei de execuție	346
§4. Clauza 36. Întârzieri și penalități	348
§5. Clauza 37. Modificări	350
§6. Clauza 38. Suspendarea lucrărilor.....	355
Secțiunea a 5-a. Materiale și execuție.....	357
§1. Clauza 39. Jurnalul de șantier	357
§2. Clauza 40. Materiale și echipamente folosite la lucrări	358
§3. Clauza 41. Inspecție și testare	359
§4. Clauza 42. Respingere.....	361
§5. Clauza 43. Dreptul de proprietate asupra materialelor și echipamentelor	362
Secțiunea a 6-a. Plăți	366
§1. Clauza 44. Principii generale	366
§2. Clauza 45. Valoarea contractului	369
§3. Clauza 46. Plata în avans	369
§4. Clauza 47. Sume reținute	372
§5. Clauza 48. Ajustarea prețurilor	375
§6. Clauza 49. Măsurare, evaluări și sume provizionate.....	379
§7. Clauza 50. Plăți	381
§8. Clauza 51. Plata finală	386
§9. Clauza 52. Plăți directe către subcontractanți	388
§10. Clauza 53. Plăți întârziate	389
§11. Clauza 54. Plăți către terți	390
§12. Clauza 55. Costuri suplimentare	390
§13. Clauza 56. Încetarea responsabilității părților.....	392
Secțiunea a 7-a. Recepție la terminarea lucrărilor și perioada de garanție	393
§1. Clauza 57. Principii generale	393
§2. Clauza 58. Teste la terminare.....	394

§3. Clauza 59. Utilizarea lucrărilor înainte de recepția la terminarea lucrărilor.....	396
§4. Clauza 60. Recepția la terminarea lucrărilor.....	399
§5. Clauza 61. Perioada de garanție.....	400
§6. Clauza 62. Recepția finală.....	403
Secțiunea a 8-a. Încălcarea contractului și reziliere.....	407
§1. Clauza 63. Încălcarea contractului.....	407
§2. Rezilierea contractului.....	409
2.1. Clauza 64. Rezilierea de către beneficiar.....	409
2.2. Clauza 65. Rezilierea de către antreprenor.....	413
§4. Clauza 66. Forță majoră și denunțare unilaterală.....	415
§5. Clauza 67. Insolvență și faliment.....	421
Secțiunea a 9-a. Soluționarea litigiilor și legea.....	423
§1. Clauza 68. Riscuri, alocarea riscurilor și despăgubiri.....	423
§2. Clauza 69. Revendicări și Decizii – Cauze frecvente generatoare de litigii.....	426
§3. Clauza 69a. Revendicările antreprenorului.....	426
§4. Clauza 69b. Revendicările beneficiarului.....	429
§5. Clauza 69c. Decizia supervisorului.....	431
§6. Clauza 70. Dispute și arbitraj.....	434
§7. Clauza 71. Legea.....	437
Secțiunea a 10-a. Control și audit.....	437
§1. Clauza 72. Control și audit.....	437
Secțiunea a 11-a. Condiții specifice pentru contractul de execuție de lucrări.....	438
Secțiunea a 12-a. Model Acord Contractual.....	439
Bibliografie.....	445