

Către:

Biroul Permanent al Senatului României
Comisia pentru administrație publică și amenajarea teritoriului
Palatul Parlamentului, București

De la:

Claudiu Popa
Proprietar apartament Str. Popa Tatu nr. 78, sector 1 București
Imobil încadrat în RS1 în curs de consolidare din anul 2021

MEMORIU

privind Propunerea Legislativă B205/08.04.2026 pentru modificarea și completarea Legii nr. 212/2022 privind reducerea riscului seismic al clădirilor și a Legii nr. 260/2008

Subsemnatul/a, în calitate de cetățean și proprietar direct afectat, formulez prezentul memoriu prin care îmi exprim dezacordul ferm față de Propunerea Legislativă B205/2026. Consider că această inițiativă reprezintă un transfer neconstituțional de responsabilitate și o ignorare a realităților administrative din România.

I. OBIECTUL PROPUNERII LEGISLATIVE ȘI EFECTELE PRINCIPALE

Propunerea Legislativă B205/2026 urmărește modificarea Legii nr. 212/2022 prin introducerea art. 3² și 3³, care transferă integral responsabilitatea expertizării tehnice, proiectării și executării lucrărilor de consolidare structurală în sarcina proprietarilor privați, reducând autoritățile publice locale la un rol de simplă informare și monitorizare și exonerându-le expres de orice răspundere juridică.

Totodată, se instituie un termen de 24 de luni pentru inițierea procedurilor, sub sancțiunea unor amenzi contravenționale cuprinse între 5.000 și 20.000 lei.

Prin implementarea acestor modificări legislative, în mod special a art. 3² și art. 3³, statul nu doar că se exonerează de răspunderea autorităților publice, ci încalcă principiul simetriei juridice și al responsabilității instituționale creând un mecanism prin care cetățenii își vor pierde locuințele din cauza incapacității de gestionare a procesului de consolidare, dar și a incapacității de a plăti lucrări pe care statul însuși nu le poate gestiona.

Este esențial de subliniat că Legea nr. 212/2022 în forma sa actuală prevede deja mecanisme de finanțare publică pentru consolidarea seismică, oferind autorităților publice instrumentele necesare pentru a-și îndeplini obligațiile constituționale față de cetățeni. Propunerea Legislativă B205/2026 nu vine să completeze un vid legislativ, ci să demonteze tocmai aceste instrumente, eliminând cadrul de finanțare existent și transferând integral costurile către proprietarii privați. A modifica legea în sensul exonerării statului de orice obligație de finanțare, fără a institui un mecanism

alternativ viabil, echivalează cu transformarea unei obligații legale într-una imposibil de executat pentru marea majoritate a cetățenilor afectați.

Consider că această abordare este neconstituțională, nerealistă din punct de vedere administrativ și profund inechitabilă față de cetățenii afectați.

II. ARGUMENTE JURIDICE ȘI CONSTITUȚIONALE

II.1. Încălcarea obligației pozitive a statului de a proteja viața cetățenilor

Potrivit art. 22 alin. (1) din Constituția României, dreptul la viață, precum și dreptul la integritate fizică și psihică ale persoanei sunt garantate. Curtea Constituțională a statuat în mod constant că această normă generează nu doar obligații negative (de abținere), ci și obligații pozitive ale statului de a lua măsurile necesare pentru prevenirea riscurilor la adresa vieții cetățenilor.

Riscul seismic reprezintă un risc public major, cunoscut și documentat, care angajează răspunderea statului în mod direct. Transferul integral al acestei obligații către proprietarii privați, fără asigurarea mijloacelor necesare, constituie o abdicare de la îndatorirea constituțională.

II.2. Încălcarea principiului proporționalității — art. 44 și art. 53 din Constituție

Art. 44 din Constituție garantează dreptul de proprietate privată, stipulând că sarcinile impuse proprietarilor trebuie să fie proporționale cu scopul urmărit. Art. 53 prevede că restrângerea exercițiului unor drepturi sau libertăți trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o și să nu aducă atingere existenței dreptului.

Impunerea unor costuri de consolidare de ordinul zecilor sau sutelor de mii de euro per unitate locativă, fără mecanisme reale de finanțare, transformă dreptul de proprietate într-o sarcină insuportabilă, contravenind principiului proporționalității consacrat atât de Constituție, cât și de jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (art. 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO — protecția proprietății).

II.3. Principiul bunei administrări și răspunderea instituțională — art. 120 și art. 123 din Constituție

Autoritățile administrației publice locale au obligația constituțională de a acționa în interesul cetățenilor pe care îi reprezintă. Limitarea atribuțiilor AMCCRS și ale autorităților locale la simple funcții de informare și monitorizare, concomitent cu exonerarea lor expresă de răspundere juridică, contravine principiilor bunei administrări și responsabilității instituționale, consacrate atât de dreptul constituțional român, cât și de art. 41 din Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene.

II.4. Principiul neretroactivității și al securității juridice

O parte semnificativă dintre proprietarii afectați au dobândit imobilele în baza Legii nr. 112/1995 sau prin hotărâri judecătorești, în contextul unui cadru legislativ care prevedea implicarea activă a statului în finanțarea consolidărilor. Modificarea unilaterală a acestui cadru, în detrimentul proprietarilor, ridică serioase probleme din perspectiva principiului securității juridice și al protecției încrederii legitime, recunoscut de jurisprudența Curții Constituționale a României.

Această problemă nu este teoretică. Proprietarii imobilului Popa Tatu nr. 78 au intrat în programul de consolidare în baza Legii nr. 212/2022, în deplină bună-credință și în încrederea că statul își va îndeplini rolul asumat prin lege. Modificarea unilaterală a cadrului legal în mijlocul unui proces aflat în derulare — transferând brusc întreaga responsabilitate către proprietari — reprezintă tocmai tipul de ruptură a încrederii legitime pe care jurisprudența constituțională îl sancționează.

III. ARGUMENTE ISTORICE ȘI DE ECHITATE

III.1. Responsabilitatea istorică a statului pentru degradarea structurală

Majoritatea imobilelor încadrate în clasele de risc seismic RS1 și RS2 au fost edificate în perioada interbelică (1930–1940) și au fost confiscate de regimul comunist, aflându-se în proprietatea și administrarea exclusivă a statului timp de peste 60 de ani.

În toată această perioadă, inclusiv în intervalul critic de după cutremurul major din 4 martie 1977, statul a încasat chirii fără a reinvesti fondurile colectate în lucrări de consolidare sau întreținere a structurilor. Degradarea structurală actuală este, în bună măsură, consecința directă a acestei neglijențe administrative sistematice.

Ulterior, după 1990, statul a înstrăinat aceste imobile în temeiul Legii nr. 112/1995, fără a garanta în prealabil integritatea lor structurală, transferând practic riscul acumulat în decenii de inacțiune asupra actualilor proprietari. Este profund inechitabil ca același stat să urmărească acum exonerarea totală de răspundere juridică și financiară.

Majoritatea proprietarilor nu dispun de aceste lichidități, iar amenzile propuse (între 5.000 și 20.000 lei) nu vor conduce la clădiri mai sigure, ci la executări silite și depozitarea proprietarilor — ceea ce echivalează, în fapt, cu o nouă formă de expropriere mascată.

III.2. Perspectiva moștenitorilor imobilelor naționalizate

Pentru proprietarii care au recuperat imobilele prin proceduri judiciare în temeiul legilor de retrocedare, situația este cu atât mai gravă: aceștia au primit înapoi proprietăți degradate de decenii de administrare publică neglijentă, după procese îndelungate și costisitoare, și se confruntă acum cu perspectiva unor obligații financiare uriașe pentru remedierea unor deficiențe pe care statul le-a generat. A impune acestor cetățeni sarcina integrală a consolidării echivalează cu o dublă depozitare.

IV. ARGUMENTE ADMINISTRATIVE — DOVEZI CONCRETE ALE INCAPACITĂȚII INSTITUȚIONALE

Propunerea legislativă ignoră complet realitatea administrativă demonstrată chiar de activitatea instituțiilor publice specializate.

IV.1. Cazul imobilului Popa Tatu nr. 78 — eșecul instituțional documentat

La imobilul Popa Tatu nr. 78, expertiza tehnică a fost finalizată în 2021 și încadrat în RS1, ulterior intrând în procedura de avizare în vederea obținerii autorizației de construire. Procesul de obținere a avizelor se derulează și în prezent. Ca exemplu

concret, avizul DSP a fost solicitat de către AMCCRS (instituția Primăriei Generale București) în iulie 2025 și nu a fost eliberat până în prezent — aproape 10 luni de așteptare pentru un singur aviz. Imobilul se află și în prezent în aceeași clasă de risc seismic, fără nicio acțiune efectivă de consolidare.

Această situație demonstrează că blocajul nu rezidă în lipsa voinței proprietarilor, ci în incapacitatea instituțională a aparatului de stat. A sancționa contravențional proprietarii pentru întârzieri cauzate de disfuncționalitățile propriilor instituții ale statului reprezintă o gravă inechitate.

IV.2. Absurdul termenului de 24 de luni

Imobilul Popa Tatu nr. 78, sector 1 București, este încadrat în clasa de risc seismic RS1 și se află în procedură de consolidare gestionată de AMCCRS de aproximativ 5 ani. În calitate de proprietar direct afectat, am urmărit personal fiecare etapă a acestui proces: expertiza tehnică a fost finalizată, proiectul de consolidare a fost întocmit de o firmă de specialitate, iar procedura se află în prezent în faza de obținere a avizelor de la DSP, DSU și alte instituții avizatoare — fază care nu a putut fi finalizată nici după ani de demersuri. Nu vorbesc din perspective teoretice, ci din realitatea trăită zilnic ca locuitor al unui imobil cu risc seismic ridicat, aflat într-un proces pe care însuși statul nu reușește să îl ducă la capăt. În aceste condiții, termenul de 24 de luni impus proprietarilor este nu doar nerealist, ci profund inechitabil.

A pretinde că o asociație de proprietari sau un simplu proprietar — fără resurse instituționale, fără experiență administrativă specializată și fără acces la finanțare publică — ar putea finaliza același proces în 24 de luni, când o structură publică specializată nu a reușit în 4-5 ani, este o cerință vădit nerezonabilă și inaplicabilă.

IV.3. Blocaje structurale suplimentare

- Procedurile de avizare pentru imobilele din zone istorice protejate sunt deosebit de complexe și depășesc cu mult capacitatea administrativă a unei asociații de proprietari/prorietar;
- Piața lucrărilor de consolidare este restrânsă la un număr limitat de firme agreeate de instituțiile Statului, ceea ce generează costuri artificiale ridicate și competiție insuficientă;
- Există un deficit semnificativ de experți tehnici atestați, ceea ce face ca respectarea termenului de 24 de luni să fie imposibilă din punct de vedere obiectiv pentru un număr mare de imobile, așa cum este centrul Bucureștiului, unde majoritatea imobilelor sunt încadrate într-un grad seismic semnificativ.

V. SOLICITĂRI

Având în vedere toate argumentele juridice, istorice și administrative expuse, solicităm Senatului României:

1. Respingerea sau amendarea substanțială a art. 3² alin. (4) și art. 3³ din Propunerea Legislativă B205/2026, pentru a nu exonera autoritățile publice locale de obligațiile constituționale în domeniul siguranței seismice;

2. Menținerea și extinderea programelor de finanțare nerambursabilă pentru consolidarea seismică, în conformitate cu spiritul Legii nr. 212/2022 în forma sa actuală;
3. Eliminarea sau reformularea termenului de 24 de luni, cu înlocuirea sa printr-un mecanism realist, corelat cu capacitatea instituțională efectivă a sistemului de avizare și cu disponibilitatea resurselor financiare;
4. Realizarea unui studiu de impact financiar și social anterior adoptării prezentei propuneri legislative, în conformitate cu obligațiile prevăzute de Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, care să evalueze: fundamentarea termenului de 24 de luni în raport cu durata reală a procedurilor administrative de avizare, capacitatea financiară efectivă a proprietarilor afectați de a suporta costurile de consolidare, precum și numărul imobilelor pentru care respectarea acestui termen este obiectiv imposibilă. Absența acestor date din expunerea de motive a propunerii legislative ridică serioase semne de întrebare cu privire la fundamentarea științifică și juridică a inițiativei;
5. Simplificarea și accelerarea procedurilor de avizare pentru clădirile din zone istorice protejate, cu stabilirea unor termene legale obligatorii și sancționabile pentru instituțiile avizatoare;
6. Asumarea explicită de către stat a cotei-părți de responsabilitate pentru degradarea structurală a imobilelor survenită în perioada în care acestea s-au aflat sub administrare publică (circa 1950–1999);
7. Solicitarea unui aviz din partea Curții Constituționale cu privire la conformitatea art. 3² alin. (4) și art. 3³ cu prevederile art. 22, art. 44 și art. 53 din Constituția României.

Consider că experiența practică a AMCCRS și realitățile documentate ale proceselor de consolidare aflate în derulare constituie argumente esențiale împotriva unor modificări legislative care ignoră tocmai dificultățile concrete pe care înseși instituțiile publice le întâmpină în implementarea acestor proiecte.

Rămânem la dispoziția dumneavoastră pentru orice clarificări suplimentare și vă mulțumim pentru luarea în considerare a prezentului memoriu.

Cu deosebită considerație,

Claudiu Popa

Proprietar apartament Str. Popa Tatu nr. 78, sector 1 București

Regasiți mai jos înștiințarea primită în data de 17.aprilie 2026 de la A.M.C.C.R.S

" Status Aprilie, 2026 pentru imobilul din str. Popa Tatu nr. 78, sector 1, București"

Către domnul Hristescu CristianAdresa e-mail: cristian.razvan.hristescu@gmail.com**Domnul Popa Claudiu**Adresa e-mail: claudiu40popa@yahoo.com**Domnul Beldeanu Laurențiu**Adresa e-mail: laurentiubeldeanu@yahoo.com**Domnul Arthur Andronache - Președinte Asociație de Bloc Popa Tatu nr. 78**Adresa e-mail: arthur_andronache@yahoo.com**Referitor: Status_Aprilie, 2026 pentru imobilul din str. Popa Tatu nr. 78, sector 1, București.**

Ca urmare a adresei dumneavoastră, înregistrată la A.M.C.C.R.S. sub nr. 192/2020/04.02.2026, privind solicitarea de a primi un status lunar cu etapele de derulare ale serviciilor de proiectare pentru imobilul mai sus menționat, vă informăm următoarele:

- Documentația înregistrată cu nr. 3105230/26.02.2026, redepusă în vederea obținerii avizului I.S.U. a fost respinsă în data de 12.03.2026, cu solicitare de clarificări și completări privind respectarea cerințelor prevăzute în Normele și normativele în vigoare în ceea ce privește măsurile de securitate la incendiu. În prezent, proiectantul Popp & Asociații lucrează la refacerea documentației tehnice pentru implementarea observațiilor I.G.S.U.- I.S.U.

- Avizul D.S.P. este în curs de emitere. Documentația tehnică a fost depusă în data de **10.07.2025**, pentru care s-au primit anumite observații. După modificarea documentației D.A.L.I., aceasta a fost redepusă în data de **18.12.2025**. Până în prezent, avizul D.S.P. nu a fost încă emis pentru obiectivul de investiții „Consolidare seismică și creșterea eficienței energetice pentru clădirea multietajată cu destinația principală de locuințe situată în str. Popa Tatu, nr 78, sector 1, București”.

După obținerea avizului I.S.U și a avizului D.S.P., se va iniția procedura de obținere a avizului C.T.E-P.M.B. și aprobarea prin H.C.G.M.B. a indicatorilor tehnico-economici, a Devizului General și a Documentației pentru Avizarea Lucrărilor de Intervenție (D.A.L.I.).

Menționăm că veți fi înștiințați lunar pe măsură ce A.M.C.C.R.S. va avansa cu derularea procedurii de elaborare a documentațiilor tehnice privind consolidarea imobilului, dar nu putem estima termene exacte în ceea ce privește emiterea avizelor, acest aspect depinzând de fiecare instituție emitentă în parte. Comunicarea unui calendar depinde de obținerea avizelor necesare pentru avansarea cu fazele de proiectare.

Ne exprimăm speranța că aceste informări vă vor edifica în ceea ce privește parcurgerea etapelor de proiectare și de obținere a avizelor necesare.

Cu stimă,

Director Executiv**Răzvan - Aurelian MUNTEANU****Șef serviciu**
Răducu - Gabriel TURCUSemnat digital de:
RAZVAN-AURELIAN MUNTEANU
Aprobare
16.04.2026 14:47:26
(GMT+03:00)Semnat digital de:
Turcu Raducu-Gabriel
Avizare
16.04.2026 08:45:02
(GMT+03:00)**Întocmit,**
Monica FLAMAROPOLSemnat digital de:
Flamaropol Monica
Intocmit
15.04.2026 16:31:19
(GMT+03:00)