



**ROMANIA
PARLAMENTUL ROMÂNIEI**

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

Lege

**pentru modificarea și completarea Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării
teritoriului, urbanismului și construcțiilor**

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. I. – Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 250, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins:

(4) Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției se poate solicita în mod separat de către antreprenorul în construcții, în baza contractului de execuție a lucrărilor aferente investiției de bază, precum și de către beneficiarul-executant prevăzut la art. 450¹.

2. Articolul 279 se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 279: Realizarea lucrărilor de construire a clădirilor

(1) Lucrările de construire a clădirilor se realizează de către antreprenori sau în regie proprie, în condițiile prezentului cod.

(2) Se pot realiza în regie proprie:

a) locuințe parter în mediul rural, garaje, terase și anexe gospodărești parter;

b) locuințe individuale sau unifamiliale, de către beneficiarul persoană fizică, titular al dreptului de execuție a lucrărilor potrivit art. 245 și utilizator final al construcției, indiferent de amplasarea acestora în mediul urban sau rural și de regimul de înălțime, cu respectarea cerințelor fundamentale aplicabile și a clasei de consecințe a construcției.

(3) Lucrările executate în regie proprie se realizează cu respectarea condițiilor de calificare, autorizare, atestare sau deținere a unui drept de practică profesională prevăzute de lege pentru activitățile pentru care sunt instituite asemenea condiții.

(4) Este interzisă realizarea în regie proprie a altor categorii de clădiri decât cele prevăzute la alin. (2) lit. a) și b), indiferent de clasa de consecințe.

(5) În vederea execuției lucrărilor de construire a clădirilor este obligatorie încheierea unor asigurări, potrivit responsabilităților fiecăruia, de către beneficiarul lucrării, dezvoltator, proiectant, expert tehnic, verificator de proiecte, responsabil tehnic cu execuția, diriginte de șantier și antreprenori, în condițiile legii.

(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), asigurarea pentru beneficiar nu este obligatorie în situația în care beneficiarul este și utilizatorul final al construcției realizate cu destinația de locuință individuală sau unifamilială, în condițiile art. 556 alin. (9).

3. Articolul 285 se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 285: Realizarea lucrărilor de intervenție



ROMANIA

(1) Lucrările de intervenție se realizează de către antreprenori sau în regie proprie, pe baza unui proiect tehnic verificat în condițiile legii pentru cerințele fundamentale de calitate aplicabile.

(2) Se pot realiza în regie proprie:

a) lucrările de întreținere și reparații curente;

b) lucrările de intervenție asupra clădirilor cu destinația de locuință individuală sau unifamilială, de către beneficiarul persoană fizică, titular al dreptului de execuție a lucrărilor potrivit art. 245 și utilizator final al construcției, în măsura în care natura lucrărilor și reglementările tehnice aplicabile permit executarea acestora în regie proprie.

(3) Lucrările executate în regie proprie se realizează cu respectarea condițiilor de calificare, autorizare, atestare sau deținere a unui drept de practică profesională prevăzute de lege pentru activitățile pentru care sunt instituite asemenea condiții.

(4) Este interzisă realizarea în regie proprie a altor lucrări de intervenție decât cele prevăzute la alin. (2) lit. a) și b), indiferent de clasa de consecințe.

(5) Lucrările de intervenție se realizează în baza unor expertize tehnice întocmite de experți tehnici atestați pentru cerințele fundamentale de calitate relevante și, după caz, în baza unui audit energetic întocmit de un auditor energetic pentru clădiri atestat, care fundamentează procesul de proiectare și execuție. Realizarea auditului energetic nu este necesară în cazul lucrărilor de intervenție în primă urgență.

(6) În vederea realizării lucrărilor de intervenție este obligatorie încheierea unor asigurări de către beneficiar, dezvoltator, proiectant și executanți, în condițiile legii. Sunt exceptați de la prevederile prezentului alineat beneficiarii lucrărilor de infrastructură de transport de interes național.

(7) În cazul intervențiilor la clădiri cu destinația de locuință individuală sau unifamilială, beneficiarul clădirii nu are obligația încheierii asigurării prevăzute la alin. (6), în situația în care beneficiarul este și utilizatorul final al construcției, în condițiile art. 556 alin. (9).

4. La articolul 291, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

(3) Autorizația de amenajare a organizării execuției poate fi solicitată fie împreună cu autorizația de construire, fie în mod separat, de către antreprenorul general sau de către beneficiarul-executant prevăzut la art. 450¹.

5. La articolul 420 alineatul (8), litera h) se modifică și va avea următorul cuprins:

h) permiterea exploatării construcției de către utilizatori numai după îndeplinirea tuturor condițiilor pentru admiterea recepției la terminarea lucrărilor și, după caz, preluarea construcției de către beneficiar de la antreprenor, de la dezvoltator sau, după caz, finalizarea lucrărilor executate nemijlocit în regie proprie de beneficiarul-executant;

6. La articolul 420, alineatul (11) se modifică și va avea următorul cuprins:

(11) Excepția prevăzută la alin. (10) se aplică pentru fiecare construcție cu destinația de locuință individuală sau unifamilială care este proprietatea beneficiarului și al cărei utilizator final este beneficiarul.



ROMANIA

7. La articolul 422 alineatul (5), literele d), g) și k) se modifică și vor avea următorul cuprins:

- d) asigurarea proiectării prin intermediul persoanelor fizice sau juridice atestate sau certificate, după caz, precum și a realizării lucrărilor de construcții prin executanți care îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul cod; pentru lucrările executate nemijlocit de beneficiarul-executant se aplică dispozițiile art. 450¹;
- g) întocmirea caietului de sarcini pentru alegerea proiectantului și, după caz, a antreprenorului;
- k) predarea către beneficiar a construcției, dacă dezvoltatorul și beneficiarul sunt persoane distincte, numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor de construcții și punerea în funcțiune a bransamentelor autorizate și definitive la rețelele de utilități publice ale infrastructurii edilitare, atât în cazul proiectelor investiționale în construcții noi, cât și în cazul intervențiilor la construcțiile existente;

8. La articolul 450 alineatul (2), după litera c) se introduce o nouă literă, lit. d), cu următorul cuprins:

d) beneficiarul-executant prevăzut la art. 450¹.

9. După articolul 450 se introduce un nou articol, art. 450¹, cu următorul cuprins:

Art. 450¹: Beneficiarul-executant

- (1) În sensul prezentului cod, beneficiarul-executant este beneficiarul persoană fizică, utilizator final al construcției, care realizează în regie proprie lucrările prevăzute la art. 279 alin. (2) lit. b) sau art. 285 alin. (2) lit. b). Beneficiarul-executant nu dobândește, prin această calitate, statutul de antreprenor general.
- (2) Beneficiarul-executant poate executa nemijlocit activitățile pentru care legislația aplicabilă nu impune o calificare, o autorizare, o atestare ori un drept de practică profesională. Activitățile pentru care este impusă o asemenea condiție pot fi executate nemijlocit de beneficiar numai dacă acesta îndeplinește condiția legală și numai în limitele competenței conferite de lege.
- (3) Pentru activitățile pe care nu le poate executa în condițiile alin. (2), beneficiarul-executant contractează antreprenori de specialitate ori alte persoane fizice sau juridice care îndeplinesc condițiile de calificare, autorizare, atestare sau competență profesională prevăzute de lege.
- (4) Pentru lucrările executate nemijlocit în regie proprie, beneficiarul-executant răspunde de respectarea proiectului tehnic de execuție și a detaliilor de execuție, a autorizației de construire sau a notificării, după caz, a reglementărilor tehnice, a cerințelor fundamentale privind calitatea în construcții și de utilizarea produselor pentru construcții în condițiile legii.
- (5) Beneficiarul-executant asigură întocmirea, păstrarea și predarea documentelor de calitate aferente lucrărilor executate în regie proprie, în vederea includerii acestora în cartea tehnică a construcției, potrivit legii.
- (6) În cazurile în care prezentul cod impune participarea unui responsabil tehnic cu execuția, beneficiarul-executant asigură participarea acestuia prin angajare sau contractare directă.



ROMANIA

(7) Dispozițiile privind atribuțiile, răspunderea, incompatibilitățile și obligațiile de asigurare ale proiectanților, verificatorilor de proiecte, experților tehnici, dirigintei de șantier, responsabilului tehnic cu execuția și ale celorlalți specialiști rămân aplicabile.

(8) Dobândirea calității de beneficiar-executant nu înlătură obligațiile care revin aceleiași persoane, potrivit prezentului cod, în calitate de beneficiar, investitor, dezvoltator sau utilizator, după caz.

(9) Calitatea de beneficiar-executant încetează la data încetării executării nemijlocite în regie proprie a lucrărilor, fapt care se consemnează în documentele de șantier și în cartea tehnică a construcției.

(10) În cazul în care, după încetarea executării nemijlocite în regie proprie, lucrările sunt continuate de un antreprenor, beneficiarul-executant are obligația de a asigura predarea către acesta a documentelor și informațiilor privind lucrările executate până la acel moment, în condițiile art. 451.

10. La articolul 451, alineatul (4) se modifică și va avea următorul cuprins:

(4) În cazul în care între diferite stadii ale ciclului de viață al proiectului de investiții sau chiar în timpul desfășurării unui stadiu, unul dintre executanți este înlocuit de alt executant, indiferent de motivele pentru care a fost înlocuit, noul executant preia responsabilitatea integrală, își asumă lucrarea și ducerea la bun sfârșit a misiunii sale numai după ce raporturile contractuale dintre beneficiar și executantul înlocuit s-au încheiat sau, în cazul în care executantul înlocuit este beneficiarul-executant, după consemnarea în scris a datei încetării executării nemijlocite în regie proprie și a preluării responsabilității, potrivit alin. (5).

11. La articolul 453, alineatele (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(1) Antreprenorul de specialitate este specialistul, persoană juridică sau persoană fizică, contractat de către antreprenorul general sau de către beneficiarul-executant, în vederea executării unor activități specifice, a unor părți ori elemente ale lucrării sau serviciilor pentru care deține specializarea necesară.

(2) Antreprenorul de specialitate răspunde, pentru partea de lucrare la care s-a angajat, față de antreprenorul general sau, după caz, față de beneficiarul-executant, în temeiul contractului încheiat cu acesta.

12. La articolul 457, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

(2) Responsabilul tehnic cu execuția își desfășoară activitatea ca angajat sau contractant al antreprenorului ori al beneficiarului-executant, după caz, în vederea asigurării nivelului de calitate corespunzător cerințelor fundamentale aplicabile.

13. La articolul 459, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

(2) Atribuțiile și obligațiile prevăzute la alin. (1) nu sunt limitative, responsabilul tehnic cu execuția putând participa, în calitate de reprezentant al antreprenorului sau, după caz, al beneficiarului-executant, la toate fazele privind realizarea construcțiilor, în limitele atribuțiilor stabilite prin reglementările tehnice în construcții aplicabile în vigoare.



ROMANIA

14. La articolul 513, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

(2) Stadiul începe cu predarea sau, după caz, preluarea amplasamentului în condițiile art. 515 și se finalizează prin recepția la terminarea lucrărilor.

15. La articolul 515, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alin. (3), cu următorul cuprins:

(3) Prin excepție de la alin. (1), în cazul beneficiarului-executant, preluarea amplasamentului și a reperelor de nivelment în vederea execuției se consemnează într-un proces-verbal întocmit de dirigintele de șantier, în numele beneficiarului, și semnat de beneficiarul-executant, de dirigintele de șantier și de responsabilul tehnic cu execuția, în cazurile în care participarea acestuia este obligatorie.

16. La articolul 516, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

(2) În cadrul acestei etape se întocmește procesul-verbal privind predarea sau, după caz, preluarea amplasamentului, în condițiile art. 515, iar executantul lucrărilor de construire asigură elaborarea planului de sănătate, a planului de securitate în muncă și a planului de eliminare a deșeurilor, potrivit competențelor și obligațiilor prevăzute de lege.

17. La articolul 517, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

(1) Organizarea de șantier se realizează în baza unui proiect întocmit de către antreprenorul general sau, în cazul beneficiarului-executant, de către acesta, în măsura în care îndeplinește condițiile legale pentru întocmirea documentației respective, ori de către un proiectant contractat de acesta, în condițiile art. 516 alin. (3).

18. Articolul 518 se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 518: Administrarea șantierului

Administrarea șantierului presupune instituirea de către antreprenorul general sau, în cazul beneficiarului-executant, de către acesta, a sistemului de control intern al obiectivului de investiții, de calitate a execuției, de gestiune a participanților, materialelor, utilajelor și tehnologiilor, precum și a deșeurilor, cu respectarea competențelor și obligațiilor stabilite prin lege.

19. La articolul 520, alineatul (1) și litera a) a alineatului (3) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(1) Urmărirea nivelului de calitate are ca scop asigurarea respectării cerințelor legale și, după caz, contractuale cu privire la construcții, în vederea recepționării construcției și dării în folosință a acesteia.

a) de către antreprenor sau constructor ori, în cazul beneficiarului-executant, de către acesta, prin responsabilul tehnic cu execuția, în cazurile în care participarea acestuia este obligatorie potrivit prezentului cod;

20. La articolul 523, după alineatul (3) se introduce un nou alineat, alin. (4), cu următorul cuprins:

(4) Prin excepție de la alin. (1) și (2), în cazul lucrărilor executate nemijlocit în regie proprie de beneficiarul-executant, costul de execuție se stabilește pe baza devizului pe



ROMANIA

categorii de lucrări, iar costul final de execuție se determină pe baza costurilor efectiv suportate și documentate. Pentru partea de lucrări executată nemijlocit în regie proprie, beneficiarul-executant stabilește o marjă de buget aferentă costurilor estimate, care se evidențiază distinct în deviz.

21. La articolul 524, alineatele (1), (5) și (6) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(1) Costurile de execuție a obiectivului de investiții sunt stabilite pe baza ofertei antreprenorului realizate pe bază de deviz pe categorii de lucrări sau, în cazul lucrărilor executate nemijlocit în regie proprie de beneficiarul-executant, pe baza devizului pe categorii de lucrări întocmit potrivit alin. (3).

(5) Urmărirea costurilor efective de construire reprezintă o activitate continuă de monitorizare și raportare, compusă din analiza comparativă, după caz, a cererilor de plată ale executantului lucrărilor de construire sau a costurilor efectiv suportate și documentate de beneficiarul-executant, prin raportare la bugetul aprobat al investiției și, după caz, la bugetul contractual, precum și la etapa de efectuare a lucrărilor și la graficul de execuție.

(6) Urmărirea costurilor efective se consemnează în cadrul unui raport de constatare cu privire la respectarea cadrului financiar bugetat, cu menționarea riscurilor de depășire, respectiv a depășirilor de cost în afara marjei de buget stabilite potrivit art. 523 și cu justificarea acestora, dacă este cazul.

22. La articolul 525, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

(2) Urmărirea duratei de execuție se consemnează în cadrul unui raport de constatare cu privire la respectarea graficului de execuție a construcției prevăzut în contractul încheiat de beneficiar sau dezvoltator cu executantul lucrărilor de construire ori, în cazul lucrărilor executate nemijlocit în regie proprie de beneficiarul-executant, a graficului de execuție elaborat potrivit art. 526 alin. (1), cu menționarea riscurilor de depășire sau a unor depășiri ale acestuia.

23. La articolul 526, alineatul (2) se modifică, iar după alineatul (6) se introduce un nou alineat, alin. (7), cu următorul cuprins:

(2) Managerul de proiect sau dirigintele de șantier verifică și avizează graficul de execuție a construcției înaintat de executantul lucrărilor de construire și raportează lunar beneficiarului sau dezvoltatorului respectarea acestuia și a obligațiilor legale și, după caz, contractuale ale executantului lucrărilor de construire. În cazul lucrărilor executate nemijlocit în regie proprie, graficul este elaborat de beneficiarul-executant și verificat de managerul de proiect sau de dirigintele de șantier, după caz.

(7) Prevederile alin. (5) și (6) nu se aplică părții de lucrări executate nemijlocit în regie proprie de beneficiarul-executant. Aceste prevederi rămân aplicabile raporturilor contractuale dintre beneficiarul-executant și executanții contractați de acesta.

24. La articolul 527, alineatele (4) și (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:



ROMANIA

(4) Construcția poate fi dată în folosință numai în cazul admiterii recepției la terminarea lucrărilor, al preluării construcției de către beneficiar, dacă este cazul, și al obținerii de către acesta a autorizațiilor necesare utilizării construcției.

(5) Admiterea recepției certifică faptul că executantul lucrărilor de construire și-a îndeplinit obligațiile legale și, după caz, contractuale, precum și obligațiile rezultate din documentația privind proiectarea, din autorizația de construire sau desființare și din documentația privind execuția. În cazul lucrărilor executate nemijlocit în regie proprie, recepția certifică îndeplinirea obligațiilor legale și tehnice care revin beneficiarului-executant potrivit prezentului cod.

25. La articolul 528 alineatul (3), litera g) se modifică și va avea următorul cuprins:

g) proiectul real executat - as built -, nivelul de detaliere și responsabilul cu întocmirea acestuia se stabilesc prin contractul încheiat de beneficiar sau dezvoltator cu executantul lucrărilor de construire ori cu proiectantul, în cazul în care acesta din urmă este implicat în urmărirea execuției lucrărilor; în cazul lucrărilor executate nemijlocit în regie proprie de beneficiarul-executant, nivelul de detaliere și responsabilul cu întocmirea proiectului real executat se stabilesc de beneficiarul-executant, cu respectarea condițiilor legale privind competența profesională și întocmirea acestei documentații;

26. La articolul 531, alineatele (2), (3), (7) și (8) se modifică și vor avea următorul cuprins:

(2) Scopul stadiului 6 este reprezentat de încheierea etapei de execuție a construcției și expirarea perioadei de garanție, prin remedierea viciilor ascunse ivite, astfel încât construcția să corespundă cerințelor de utilizare specifice, precum și de predarea sau, după caz, preluarea formală și completă în exploatare a construcției de către beneficiar.

(3) Executantul lucrărilor de construire are obligația remedierii viciilor ascunse ivite în perioada de garanție.

(7) În situația în care perioada de garanție nu este prevăzută în contractele încheiate cu executanții, perioada de garanție este egală cu durata minimă stabilită potrivit alin. (6), în funcție de clasa de consecințe a construcției. În cazul lucrărilor executate nemijlocit în regie proprie de beneficiarul-executant, durata prevăzută la alin. (6) constituie perioada minimă în care beneficiarul-executant are obligația de a remedia, pe propria cheltuială, deficiențele imputabile modului de executare a lucrărilor realizate nemijlocit în regie proprie, fără a aduce atingere răspunderii celorlalți participanți la realizarea construcției.

(8) Perioada de garanție se prelungește prin act adițional la contract cu perioada necesară remedierii defectelor calitative apărute în această perioadă. În cazul lucrărilor executate nemijlocit în regie proprie de beneficiarul-executant, perioada prevăzută la alin. (7) se prelungește cu perioada necesară remedierii deficiențelor imputabile modului de executare în regie proprie, consemnată în documentele de șantier și în cartea tehnică a construcției.

27. La articolul 549, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

(2) Graficul de execuție a lucrărilor de construcții se întocmește de către antreprenorul general sau, în cazul beneficiarului-executant, de către acesta. În cazul execuției prin



antreprenor general, graficul face parte din documentele cerute în etapa de achiziție și, după încheierea contractului de execuție, devine parte din acest contract.

28. La articolul 556, după alineatul (8) se introduce un nou alineat, alin. (9), cu următorul cuprins:

(9) Prin excepție de la alin. (7) și (8), obligația de asigurare prevăzută la alin. (7) nu se aplică, indiferent de cumulul cu alte calități prevăzute de prezentul cod, beneficiarului-executant, în ceea ce privește lucrările pe care acesta le execută nemijlocit în regie proprie la locuința individuală sau unifamilială al cărei utilizator final este. Excepția nu se aplică antreprenorilor de specialitate sau altor executanți contractați de beneficiarul-executant, nu aduce atingere obligației privind asigurarea șantierului prevăzute la art. 519 și nu înlătură răspunderea beneficiarului-executant pentru lucrările executate, potrivit art. 451 și celorlalte dispoziții legale aplicabile.

29. La articolul 570 alineatul (1), litera m) se modifică și va avea următorul cuprins:

m) nerespectarea obligației beneficiarului sau, după caz, a beneficiarului-executant de permitere a utilizării construcției numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor și, după caz, preluarea construcției, având puse în funcțiune și recepționate, de către dezvoltator sau beneficiar, toate bransamentele la utilitățile edilitare corespunzător avizelor furnizorilor de utilități anexă la autorizația de construi;

30. În anexa nr. 1, după noțiunea „Proces-verbal de recepție la terminarea lucrării” se introduce o nouă noțiune, cu următorul cuprins:

Beneficiar-executant – beneficiarul persoană fizică, utilizator final al construcției, care realizează în regie proprie lucrările prevăzute la art. 279 alin. (2) lit. b) sau la art. 285 alin. (2) lit. b), cu respectarea condițiilor prevăzute de prezentul cod și de legislația aplicabilă.

31. În tot cuprinsul Legii nr. 169/2026, sintagma „executantul lucrărilor de construire”, atunci când desemnează persoana care execută nemijlocit lucrări în regie proprie în condițiile art. 450¹, se interpretează în coroborare cu dispozițiile art. 450¹, fără ca beneficiarul-executant să dobândească statutul de antreprenor general.

Art. II. – (1) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a art. I, ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și Inspectoratul de Stat în Construcții revizuiesc și, după caz, elaborează, modifică sau supun aprobării, potrivit competențelor legale, actele administrative cu caracter normativ, procedurile, instrucțiunile și formularele necesare aplicării dispozițiilor art. I.

(2) În termenul prevăzut la alin. (1), autoritățile administrației publice locale cu atribuții în autorizarea executării lucrărilor de construcții își revizuiesc și, după caz, își actualizează procedurile operaționale și formularele necesare aplicării dispozițiilor art. I, inclusiv cele referitoare la autorizarea organizării execuției, începerea lucrărilor, documentele de șantier și recepția lucrărilor executate în regie proprie.



ROMANIA

Art. III. – (1) Dispozițiile art. I se aplică lucrărilor supuse autorizării pentru care înștiințarea privind data începerii executării lucrărilor, prevăzută la art. 278 alin. (3) din Legea nr. 169/2026, este transmisă după data intrării în vigoare a art. I.

(2) Pentru lucrările supuse procedurii simplificate a notificării, dispozițiile art. I se aplică notificărilor transmise potrivit art. 295 din Legea nr. 169/2026 după data intrării în vigoare a art. I.

(3) Pentru lucrările pentru care Legea nr. 169/2026 nu impune autorizarea sau procedura simplificată a notificării, dispozițiile art. I se aplică lucrărilor începute după data intrării în vigoare a art. I.

(4) Aplicarea dispozițiilor prezentului articol se face fără a aduce atingere dispozițiilor tranzitorii prevăzute de Legea nr. 169/2026.

Art. IV. – Prezenta lege intră în vigoare la 90 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.