



Parlamentul României Senat

Amendamente L173/2025

Către:	Comisia pentru administrație publică Comisia juridică, de numiri, disciplină, imunități și validări
De la:	Domnul Senator Ninel Peia Chestor al Senatului
Tema:	Amendamente formulate cu privire la Propunere legislativă pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ

Având în vedere conținutul propunerii legislative în cauză consider că este imposibilă adoptarea cu bună-credință a textelor propuse din următoarele motive:

EXPUNEREA DE MOTIVE

Expunerea de motive analizată prezintă numeroase vulnerabilități de fond și de formă: nu demonstrează în mod convingător necesitatea intervenției legislative, nu clarifică raportul cu regimul de drept comun, nu analizează riscurile și impactul, nu propune mecanisme concrete de transparență și control, nu corelează propunerea cu alte acte normative relevante și nu oferă exemple sau date concrete care să susțină argumentația.

Ca senator atent la detalii, toate aceste aspecte trebuie semnalate și clarificate înainte de a putea susține sau vota în favoarea propunerii legislative.

Critici privind fundamentarea necesității reglementării

Expunerea de motive susține existența unei „lacună legislative” în Codul administrativ, afirmând că nu ar exista reglementarea expresă a posibilității de valorificare a bunurilor din domeniul privat al UAT-urilor prin drept de suprafață.

Totuși, această afirmație este discutabilă.

În realitate, bunurile din domeniul privat al statului sau al UAT-urilor se află în circuitul civil și se supun regulilor Codului civil, inclusiv celor privind dreptul de suprafață, dacă legea nu prevede altfel.

Astfel, dreptul de suprafață poate fi constituit deja, în temeiul Codului civil, asupra acestor bunuri, fără a fi necesară o reglementare expresă suplimentară în Codul administrativ, decât dacă se dorește instituirea unor condiții speciale sau derogatorii față de dreptul comun.



Parlamentul României Senat

Expunerea de motive **nu explică** de ce reglementarea generală din Codul civil ar fi insuficientă sau inadecvată, nici **nu identifică exemple concrete** de blocaje administrative cauzate de această pretinsă lacună.

Critici privind argumentația juridică și tehnica legislativă

Expunerea de motive **nu clarifică** dacă propunerea legislativă aduce elemente de noutate față de regimul de drept comun sau doar reia prevederi deja existente în Codul civil.

Nu se precizează dacă se instituie proceduri speciale, garanții suplimentare de transparență sau criterii de selecție pentru beneficiarii dreptului de suprafață.

Lipsa acestor detalii riscă să genereze confuzii și suprapuneri normative, mai ales că, potrivit jurisprudenței și doctrinei, diferențele dintre regimul bunurilor din domeniul public și cel privat sunt esențiale în ceea ce privește modalitățile de valorificare și protecția interesului public.

Mai mult, expunerea de motive nu abordează riscul ca o reglementare lacunară sau neclară să permită abuzuri, lipsă de transparență sau chiar prejudicierea patrimoniului public local.

Nu sunt menționate niciun fel de garanții procedurale privind selecția beneficiarilor, durata, condițiile de încetare sau modalitățile de control asupra modului de exercitare a dreptului de suprafață.

Critici privind lipsa de analiză a riscurilor și impactului

Expunerea de motive prezintă doar efecte pozitive, fără a analiza riscurile sau potențialele efecte negative.

- Nu se discută riscul ca, în lipsa unor criterii clare, bunurile din domeniul privat al UAT-urilor să fie valorificate în mod netransparent sau în favoarea unor interese private, în detrimentul interesului public.
- Nu se abordează nici riscul de subevaluare a patrimoniului, de pierdere a controlului asupra unor active strategice sau de generare a unor litigii privind încetarea sau prelungirea dreptului de suprafață.
- Nu se analizează impactul asupra regimului juridic al terenurilor agricole, forestiere sau cu destinație specială, care pot face obiectul unor restricții suplimentare potrivit legislației speciale (de exemplu, Codul silvic, Legea fondului funciar etc.), nici nu se menționează riscul de conflict cu reglementările europene privind ajutorul de stat sau concurența.

Critici privind lipsa de corelare cu alte acte normative

Expunerea de motive nu face nicio referire la corelarea cu alte acte normative relevante, precum



Parlamentul României Senat

- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (abrogată, dar cu principii preluate în Codul administrativ),
- Codul civil (art. 693-704 privind dreptul de suprafață),
- legislația privind urbanismul și amenajarea teritoriului,
- reglementările privind concesionarea și darea în folosință a bunurilor publice și private.

Această omisiune poate conduce la incoerență legislativă și la dificultăți de aplicare în practică.

Critici privind lipsa de exemple și date concrete

Expunerea de motive nu oferă exemple concrete de situații în care lipsa reglementării exprese a dreptului de suprafață ar fi generat blocaje administrative sau pierderi pentru bugetele locale.

Nu sunt prezentate date statistice, studii de impact sau consultări cu autoritățile locale, mediul de afaceri sau societatea civilă.

Această lipsă de fundamentare empirică reduce credibilitatea argumentelor invocate și poate sugera o abordare superficială sau formală a procesului legislativ.

Critici privind transparența și controlul administrativ

Deși se invocă necesitatea asigurării transparenței și controlului asupra bunurilor afectate, expunerea de motive nu propune mecanisme concrete în acest sens.

Nu se menționează dacă atribuirea dreptului de suprafață va fi supusă unor proceduri competitive, dacă vor exista criterii de selecție, obligații de raportare sau sancțiuni pentru nerespectarea destinației bunului.

Lipsa acestor precizări poate deschide calea unor interpretări arbitrare sau chiar abuzive din partea autorităților locale.

Critici privind posibile riscuri de neconstituționalitate

Orice reglementare care permite valorificarea patrimoniului public sau privat al UAT-urilor trebuie să respecte principiile constituționale privind protecția proprietății publice, transparența decizională și egalitatea de tratament.

O reglementare insuficient fundamentată sau neclară poate genera riscuri de neconstituționalitate, în special dacă nu sunt prevăzute garanții pentru prevenirea abuzurilor sau a prejudiciilor interesului public.

Exemplu de critică punctuală

Spre exemplu, dacă se dorește reglementarea expresă a dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al UAT-urilor, expunerea de motive ar trebui să precizeze dacă se instituie o procedură specială față de regimul de drept comun, dacă se impun limite privind durata sau destinația dreptului, dacă se instituie obligații de publicitate sau consultare publică, precum și dacă se prevăd sancțiuni pentru nerespectarea regimului juridic al bunului.



Parlamentul României Senat

*În lipsa acestor precizări, există riscul ca reglementarea să fie **redundantă, ineficientă sau chiar periculoasă pentru integritatea patrimoniului public local.***

Critici suplimentare posibile față de proiectul de lege, având în vedere avizul CES și forma inițiatorului

Pe lângă criticile deja formulate de CES, proiectul de lege prezintă riscuri suplimentare legate de redundanța legislativă, lipsa garanțiilor procedurale, stimularea comportamentului ilicit, incompatibilitatea cu regimul urbanistic și de mediu, lipsa analizei de impact, durata excesivă a dreptului, posibile conflicte cu legislația specială și lipsa unor prevederi privind încetarea și controlul dreptului de suprafață.

Toate aceste aspecte trebuie clarificate și remediate înainte ca proiectul să poată fi susținut în mod responsabil.

1. Redundanță legislativă și lipsa valorii adăugate

Proiectul de lege reia, în esență, prevederi deja existente în Codul civil privind dreptul de suprafață, fără a aduce clarificări sau proceduri suplimentare relevante pentru domeniul administrativ.

Articolul propus la finalul proiectului (art. 1362 alin. 4) prevede explicit aplicarea corespunzătoare a dispozițiilor din Codul civil, ceea ce ridică întrebarea dacă este necesară o astfel de dublare legislativă. Această redundanță poate crea confuzie în aplicare și nu justifică intervenția legislativă, în lipsa unor elemente de noutate sau a unor proceduri administrative clare și distincte pentru UAT-uri.

2. Lipsa unor garanții procedurale și a transparenței

Proiectul nu instituie nicio procedură clară de atribuire a dreptului de suprafață, nu prevede criterii de selecție, transparență decizională sau consultare publică. În lipsa acestor garanții, există riscul ca atribuirea dreptului să se facă arbitrar, netransparent sau chiar în favoarea unor interese private, fără protejarea interesului comunității locale.

Această lipsă de proceduri este cu atât mai gravă cu cât proiectul permite transformarea unor situații de fapt (construcții edificate fără titlu) în situații de drept, fără un control riguros al legalității și oportunității.

3. Posibilă stimulare a comportamentului ilicit și a abuzului de drept

Prin legalizarea retroactivă a unor construcții edificate fără titlu, proiectul riscă să încurajeze ocuparea abuzivă a terenurilor UAT-urilor, subminând disciplina în construcții și principiul legalității.

Aceasta poate crea un precedent periculos, în care respectarea legii devine opțională, iar cei care au acționat ilegal sunt recompensați cu un drept real asupra terenului, în detrimentul celor care au respectat procedurile legale.



Parlamentul României Senat

Acest aspect a fost semnalat și de CES, dar poate fi accentuat suplimentar ca risc sistemic pentru administrația locală și disciplina urbanistică.

4. Incompatibilitate cu regimul juridic al urbanismului și protecției mediului

Proiectul nu corelează atribuirea dreptului de suprafață cu reglementările urbanistice și de protecție a mediului.

Nu se menționează obligația respectării planurilor urbanistice, a reglementărilor privind zonele protejate sau a normelor de mediu.

Astfel, există riscul ca terenuri cu destinație specială (agricolă, forestieră, de protecție) să fie valorificate prin suprafață fără o analiză de impact sau fără avizele necesare, ceea ce poate genera litigii și prejudicii pe termen lung.

5. Lipsa unei analize de impact asupra patrimoniului public și a bugetelor locale

Proiectul nu conține nicio analiză privind impactul economic, social sau patrimonial al măsurii.

Nu se evaluează riscul de subevaluare a patrimoniului, de pierdere a controlului asupra unor active strategice sau de diminuare a veniturilor la bugetul local, comparativ cu alte instrumente (concesiune, vânzare, închiriere).

De asemenea, nu se analizează efectul asupra investițiilor pe termen lung sau asupra capacității UAT-urilor de a reacționa la schimbări de interes public.

6. Durata excesivă a dreptului de suprafață

Proiectul permite constituirea dreptului de suprafață pe o durată de până la 99 de ani, dublu față de durata maximă a concesiunii.

Această durată excesivă poate bloca pe termen foarte lung utilizarea terenului în interes public și poate genera dificultăți majore în recuperarea sau reconversia terenului la finalul perioadei, mai ales în lipsa unor clauze clare de încetare sau de readucere la starea inițială.

7. Posibile conflicte cu legislația specială și cu jurisprudența

Nu se analizează compatibilitatea proiectului cu alte reglementări speciale (de exemplu, Legea 50/1991 privind autorizarea construcțiilor, Codul silvic, Legea fondului funciar, reglementări privind zonele protejate sau patrimoniul cultural).

De asemenea, nu se menționează jurisprudența relevantă a instanțelor naționale sau europene privind protecția proprietății publice și disciplina urbanistică, ceea ce poate duce la conflicte de interpretare și aplicare.



Parlamentul României Senat

8. Lipsa unor prevederi privind încetarea și controlul exercitării dreptului de suprafață

Proiectul nu reglementează modalitățile de încetare a dreptului de suprafață, obligațiile beneficiarului la finalul perioadei, sancțiunile pentru nerespectarea destinației sau a obligațiilor asumate.

De asemenea, nu se prevăd mecanisme de control și monitorizare a modului în care dreptul de suprafață este exercitat, ceea ce poate conduce la abuzuri sau la degradarea patrimoniului public.

Exemplu concret

Un exemplu relevant este situația în care o persoană a edificat o construcție pe terenul domeniului privat al UAT fără titlu.

În loc să fie sancționată și construcția să fie desființată conform Legii 50/1991, proiectul permite ca această situație să fie „legalizată” prin constituirea unui drept de suprafață, fără o analiză de oportunitate sau de interes public.

Aceasta poate stimula fenomenul construcțiilor ilegale și poate submina autoritatea administrației locale în gestionarea patrimoniului.



Parlamentul României Senat

Dacă totuși se dorește întocmirea unui raport favorabil de admitere a modificărilor propuse în inițiativa legislativă, supun atenției și dezbaterii Comisiilor următoarele amendamente:

I. Modificarea art. 108, lit. e).

Textul propus:

1. La art. 108, lit. e) se va modifica și va avea următorul cuprins:

"e) valorificate prin constituirea unui drept de suprafață în favoarea persoanelor ce au dobândit în proprietate, o construcție edificată pe domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, fără a deține și un drept de folosință asupra imobilului - teren".

AMENDAMENT 1:

„1. Articolul 108, se modifică și are următorul cuprins:

*Articolul 108 - Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale
(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:*

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin constituirea dreptului de suprafață, cu respectarea condițiilor și procedurilor prevăzute în prezentul cod, în legislația civilă și în legislația de urbanism și mediu, inclusiv cu avizele și consultările publice necesare.

f) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege, cu respectarea reglementărilor urbanistice, de mediu și de patrimoniu aplicabile.

(2) Constituirea dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se realizează prin contract în formă autentică, cu respectarea dispozițiilor art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a principiilor transparenței, legalității și interesului public, stabilindu-se clar durata, obligațiile părților, condițiile de încetare și modalitățile de control al exercitării dreptului.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător și bunurilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, în măsura în care nu contravin dispozițiilor legale speciale.”

Explicații privind amendamentele propuse

- Această formă respectă indicațiile Consiliului Legislativ privind claritatea, corelarea cu dreptul comun și evitarea suprapunerilor sau redundanțelor legislative.



Parlamentul României Senat

- Litera e) a fost introdusă pentru a reglementa expres posibilitatea valorificării bunurilor din domeniul privat prin constituirea dreptului de suprafață.
- S-a introdus un alineat suplimentar care stabilește cadrul general pentru constituirea dreptului de suprafață, cu trimitere la Codul civil și la principiile de transparență și legalitate.
- S-a păstrat și litera e) în forma actuală a textului OUG nr. 57/2019 (sub noua literă f) pentru a permite și alte modalități de valorificare prevăzute de lege, evitând astfel blocarea altor instrumente juridice.
- S-a introdus un alineat privind aplicarea corespunzătoare a regimului juridic al bunurilor publice și private, pentru a asigura coerența legislativă.

Adoptarea noii forme a art. 108, care introduce expres dreptul de suprafață ca modalitate de valorificare a bunurilor din domeniul privat al UAT, implică o serie de modificări și corelări legislative, atât în Codul administrativ, cât și în alte acte normative relevante.

Modificarea articolului 108 prin propunerea legislativă impune și modificarea

- **articolului 355 – nici măcar amintit în propunere**
 - **articolului 362 - mult mai complex decât se prezintă la punctele 3 și 4 din propunere**
-

1) **Articolul 355**

Este necesară completarea art. 355 pentru a preciza că bunurile din domeniul privat al UAT pot face obiectul dreptului de suprafață, cu trimitere la dispozițiile Codului civil (art. 693-702), pentru a evita orice ambiguitate privind aplicarea dreptului comun.

AMENDAMENT 2

„Articolul 355 se modifică și va avea următorul cuprins:

Articolul 355 - Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, inclusiv dispozițiilor privind dreptul de suprafață, prevăzute la articolele 693-702 din această lege, în măsura în care acestea sunt aplicabile.

După articolul 355 se introduc 11 articole noi având următorul cuprins:

Articolul 355¹

Aplicarea regimului dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale

(1) Pentru bunurile care fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, se aplică în mod direct dispozițiile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind



Parlamentul României Senat

Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dreptul de superficie.

(2) În aplicarea alin. (1), se pot stabili, prin acte normative sau administrative, derogări sau completări specifice care să răspundă interesului public local, cu respectarea principiilor transparenței, legalității și protecției patrimoniului public.

(3) Orice prevedere contrară în alte acte normative se abrogă sau se adaptează în sensul respectării dispozițiilor alin. (1) și (2).

Articolul 355²

Derogări și completări specifice dreptului de superficie în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale

(1) Autoritățile administrației publice locale pot stabili, prin hotărâre a consiliului local sau județean, condiții suplimentare privind durata, obligațiile, modalitățile de exercitare a dreptului de superficie și respectarea reglementărilor urbanistice, de mediu și de patrimoniu, în conformitate cu interesul public local.

(2) Condițiile prevăzute la alin. (1) nu pot aduce atingere drepturilor fundamentale ale titularului dreptului de superficie și trebuie să fie compatibile cu documentațiile de urbanism și cu normele de protecție a mediului și patrimoniului cultural.

Articolul 355³

Coerența și aplicabilitatea regimului de drept comun

(1) În situațiile în care regimul dreptului de superficie se aplică asupra bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, dispozițiile Codului civil prevalează, cu excepția cazurilor în care Codul administrativ sau alte acte normative prevăd expres reglementări specifice.

(2) În caz de conflict de norme, se aplică principiul specialității și al interesului public local, cu respectarea principiilor constituționale și a drepturilor părților.

Articolul 355⁴

Compatibilitatea dreptului de superficie cu alte drepturi reale și cu regimul juridic al terenului

(1) Dreptul de superficie asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale poate fi constituit numai dacă nu contravine drepturilor reale existente asupra aceluiasi bun, cum ar fi dreptul de concesiune, închiriere sau administrare, cu excepția cazului în care titularii acestor drepturi consimt expres sau legea prevede altfel.

(2) Dreptul de superficie nu exclude, nu se suprapune și nu aduce atingere drepturilor reale preexistente asupra terenului, decât în măsura în care acestea sunt compatibile și nu se creează o situație de conflict juridic.

(3) În cazul în care terenul este afectat de sarcini, servituți, interdicții sau restricții de urbanism, dreptul de superficie se va exercita cu respectarea acestor regimuri juridice, iar contractul de superficie va cuprinde în mod expres mențiunea acestor sarcini sau restricții.

(4) Orice constituire a dreptului de superficie cu încălcarea dispozițiilor alin. (1)-(3) este lovită de nulitate absolută.



Parlamentul României Senat

Articolul 355⁵

Procedura de verificare a compatibilității

(1) Înainte de atribuirea dreptului de suprafață, autoritatea administrativă competentă are obligația de a verifica existența altor drepturi reale, sarcini sau restricții asupra terenului și de a obține, după caz, consimțământul titularilor sau avizele necesare.

(2) Procesul-verbal de verificare și, după caz, consimțământul titularilor de drepturi reale sau avizele de specialitate se anexează la documentația de atribuire și la contractul de suprafață.

Articolul 355⁶

Dreptul de suprafață și autorizarea executării lucrărilor de construcții

(1) Dreptul de suprafață constituit asupra terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale conferă titularului dreptul de a solicita și de a obține autorizație de construire, în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la fel ca titularul dreptului de proprietate, al dreptului de administrare sau al dreptului de concesiune.

(2) În sensul prevederilor art. 1 alin. (1) și art. 5 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 50/1991, dreptul de suprafață asupra terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este asimilat dreptului real principal care conferă titularului dreptul de a edifica construcții și de a obține autorizația de construire.

(3) Contractul de suprafață, încheiat în formă autentică și înscris în cartea funciară, constituie dovada dreptului de folosință asupra terenului necesară pentru emiterea autorizației de construire, potrivit legii.

Articolul 355⁷

Evidența, inventarierea și publicitatea bunurilor asupra cărora se constituie dreptul de suprafață

(1) Constituirea dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se înscrie obligatoriu în cartea funciară, în condițiile legii, pe cheltuiala titularului dreptului de suprafață.

(2) Autoritatea administrației publice locale sau centrale are obligația de a actualiza, de îndată, inventarul bunurilor din domeniul privat asupra cărora s-a constituit dreptul de suprafață, cu menționarea expresă a existenței acestui drept, a titularului, a duratei și a celorlalte elemente esențiale ale contractului de suprafață.

(3) Orice modificare, prelungire, transmitere sau încetare a dreptului de suprafață se înscrie în cartea funciară și se reflectă în actualizarea inventarului patrimoniului local sau de stat, după caz, în termen de maximum 30 de zile de la data producerii modificării.

(4) Inventarele actualizate se aprobă prin hotărâre a autorității deliberative competente și se publică pe pagina de internet a unității administrativ-teritoriale, într-o secțiune dedicată patrimoniului public și privat, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal.

(5) Nerespectarea obligațiilor prevăzute la alin. (1)-(4) atrage răspunderea disciplinară, administrativă sau, după caz, penală a persoanelor responsabile, potrivit legii.



Parlamentul României Senat

Articolul 355⁸

Norme metodologice privind atribuirea și exercitarea dreptului de superficie

(1) În termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare a prevederilor privind regimul dreptului de superficie asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației va elabora și supune aprobării Guvernului, prin hotărâre, norme metodologice de aplicare.

(2) Normele metodologice prevăzute la alin. (1) vor detalia cel puțin următoarele aspecte:

a) procedura de atribuire a dreptului de superficie, inclusiv etapele, documentația necesară, publicitatea și termenele procedurale;

b) criteriile de selecție a beneficiarilor, cu respectarea principiilor transparenței, concurenței și tratamentului egal;

c) modelul contractului de superficie, cu clauze obligatorii privind identificarea părților și a bunului, durata, destinația, obligațiile de investiții, redevența, garanțiile, încetarea și prelungirea dreptului, transmiterea și încetarea anticipată, precum și sancțiunile pentru neîndeplinirea obligațiilor;

d) obligațiile părților pe durata exercitării dreptului de superficie, inclusiv obligațiile de raportare, întreținere, respectare a regimului juridic al terenului, protecția mediului și a patrimoniului;

e) regimul încetării, prelungirii și transmiterii dreptului de superficie, precum și procedura de predare-primire la încetarea dreptului;

f) sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea obligațiilor contractuale sau a prevederilor legale, inclusiv rezilierea contractului, interdicția de participare la proceduri similare și recuperarea prejudiciilor.

(3) Normele metodologice vor fi publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, și vor fi obligatorii pentru toate autoritățile administrației publice locale și centrale implicate în atribuirea și exercitarea dreptului de superficie.

Articolul 355⁹

Dispoziții tranzitorii privind construcțiile edificate fără titlu pe terenuri din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale

(1) Pentru construcțiile edificate anterior intrării în vigoare a prezentei reglementări, fără existența unui titlu valabil (contract, hotărâre sau alt act juridic) asupra terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, autoritatea deliberativă competentă poate, la cererea proprietarului construcției sau din oficiu, să analizeze și să decidă, cu respectarea interesului public local, atribuirea cu titlu oneros sau gratuit, după caz, a unui drept de superficie asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției, cu respectarea prevederilor Codului civil și a prezentului cod.

(2) Atribuirea dreptului de superficie potrivit alin. (1) se face prin hotărâre a consiliului local sau județean, după parcurgerea unei proceduri de regularizare care va cuprinde:

a) verificarea situației juridice a terenului și a construcției;

b) consultarea publică și, după caz, obținerea avizelor de urbanism, de mediu și de la alte autorități competente;

c) evaluarea valorii terenului și stabilirea redevenței sau a altor obligații financiare, dacă este cazul;



Parlamentul României Senat

d) încheierea contractului de superficie în formă autentică și înscrierea acestuia în cartea funciară.

(3) Regularizarea situației juridice potrivit prezentului articol nu exonerează proprietarul construcției de răspunderea pentru încălcarea regimului autorizării construcțiilor, acesta fiind obligat să obțină, după caz, autorizația de construire sau de regularizare, conform Legii nr. 50/1991, și să suporte eventualele sancțiuni contravenționale sau obligații de remediere.

(4) În cazul în care nu se solicită sau nu se poate atribui dreptul de superficie, autoritatea administrativă poate dispune, cu respectarea principiilor proporționalității și interesului public, desființarea construcției pe cale administrativă sau judiciară, cu suportarea cheltuielilor de către proprietar.

(5) Dispozițiile prezentului articol se aplică și procedurilor administrative sau judiciare aflate în curs la data intrării în vigoare a reglementării, dacă nu s-a pronunțat o hotărâre definitivă.

Articolul 355¹⁰

Regimul fiscal aplicabil redevențelor și taxelor aferente dreptului de superficie

(1) Redevențele, taxele sau alte venituri obținute de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale din constituirea și exercitarea dreptului de superficie asupra bunurilor din domeniul privat se constituie venit la bugetul de stat sau, după caz, la bugetul local, în condiții similare celor aplicabile concesiunii, închirierii sau altor modalități de valorificare a patrimoniului.

(2) Stabilirea, declararea, plata și evidența redevențelor sau taxelor aferente dreptului de superficie se realizează potrivit prevederilor legale aplicabile redevențelor sau taxelor pentru concesiune și închiriere, cu respectarea principiului nediscriminării între titularii diferitelor drepturi reale asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

(3) Autoritățile administrației publice locale sau centrale au obligația de a stabili cuantumul redevenței sau al taxei aferente dreptului de superficie prin hotărâre a consiliului local, județean sau, după caz, prin act administrativ al autorității centrale, pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, cu respectarea legislației privind evaluarea proprietății și a principiilor concurenței și transparenței.

(4) Orice facilitate fiscală sau scutire de la plata redevenței sau taxei aferente dreptului de superficie poate fi acordată numai în condițiile prevăzute de lege și cu respectarea regimului ajutorului de stat, acolo unde este cazul.

(5) Nerespectarea obligațiilor fiscale prevăzute la alin. (1)-(4) atrage aplicarea sancțiunilor prevăzute de legislația fiscală și, după caz, rezilierea contractului de superficie.

Articolul 355¹¹

Regimul controlului administrativ asupra exercitării dreptului de superficie

(1) Autoritățile administrației publice locale sau centrale care au constituit dreptul de superficie asupra bunurilor din domeniul privat au obligația de a monitoriza și controla periodic modul de exercitare a acestui drept, pe toată durata sa, pentru a asigura



Parlamentul României Senat

respectarea prevederilor legale, a clauzelor contractuale și a interesului public local sau național.

(2) Titularul dreptului de superficie are obligația de a transmite autorității competente, anual sau ori de câte ori i se solicită, rapoarte privind stadiul investițiilor, modul de utilizare a terenului, respectarea destinației, a reglementărilor urbanistice, de mediu și de patrimoniu, precum și a celorlalte obligații asumate prin contract.

(3) Autoritatea competentă poate efectua, din oficiu sau la sesizare, inspecții și verificări la fața locului, solicitând orice documente sau informații relevante pentru verificarea respectării regimului juridic al dreptului de superficie.

(4) În cazul constatării unor abateri grave sau repetate de la obligațiile asumate, autoritatea competentă poate dispune, după caz, notificarea pentru remedierea deficiențelor, aplicarea de sancțiuni contractuale, rezilierea contractului de superficie sau sesizarea organelor de control și de urmărire penală, potrivit legii.

(5) Nerespectarea obligațiilor de raportare, control sau remediere atrage răspunderea disciplinară, administrativă, civilă sau penală, după caz, a persoanelor responsabile, precum și interdicția titularului de a participa la proceduri similare pentru o perioadă de până la 5 ani."

2) Articolul 362

Trebuie clarificat că, pe lângă administrare, concesionare, închiriere și dare în folosință gratuită, bunurile din domeniul privat pot fi valorificate și prin constituirea dreptului de superficie, cu proceduri și garanții similare celor pentru celelalte modalități de valorificare.

AMENDAMENT 3:

„Articolul 362 se modifică și va avea următorul cuprins:

Articolul 362 - Modalități de valorificare a bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate, închiriate, date în folosință gratuită, precum și valorificate prin constituirea dreptului de superficie, în condițiile și cu respectarea procedurilor și garanțiilor prevăzute de prezentul cod și de legislația specială.

(2) Constituirea dreptului de superficie asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se realizează prin contract în formă autentică, cu respectarea dispozițiilor art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a principiilor transparenței, legalității și interesului public. Procedura de atribuire, criteriile de selecție, durata, obligațiile părților, condițiile de încetare și modalitățile de control al exercitării dreptului de superficie se stabilesc prin hotărâre a autorității deliberative competente, în mod similar cu cele aplicabile concesionării sau închirierii.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător și bunurilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, în măsura în care nu contravin dispozițiilor legale speciale.



Parlamentul României Senat

(4) Prin derogare de la prevederile alin. (1) și (3), precum și de la art. 874 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită întreprinderilor publice cu capital integral de stat prin contract de comodat, în condițiile stabilite prin hotărâre a autorității deliberative competente.”

3) Articolele privind procedura

Este necesară introducerea unor prevederi procedurale clare privind atribuirea dreptului de suprafață: cine aprobă, pe ce durată, ce criterii de selecție, ce obligații de transparență, ce avize sau consultări publice sunt necesare, precum și regimul încetării sau prelungirii dreptului.

AMENDAMENT 4:

„După articolul 362 se introduc zece articole noi având următorul conținut:

Articolul 362¹ - Atribuirea dreptului de suprafață

(1) Dreptul de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se constituie prin hotărâre a consiliului local, a consiliului județean sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz, la inițiativa autorității executive sau la solicitarea unui investitor/interesat.

(2) Hotărârea de atribuire se adoptă cu majoritatea absolută a membrilor consiliului, după parcurgerea procedurii prevăzute de prezentul capitol.

Articolul 362² - Durata dreptului de suprafață

(1) Dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin hotărâre a aceleiași autorități, în condițiile legii.

(2) Durata se stabilește în funcție de natura investiției, de planurile urbanistice și de interesul public local, fiind prevăzută expres în contractul de suprafață.

Articolul 362³ - Criterii de selecție și procedura de atribuire

(1) Atribuirea dreptului de suprafață se face, de regulă, prin procedură competitivă, cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal și concurenței loiale.

(2) Criteriile de selecție includ, fără a se limita la:

a) capacitatea financiară și tehnică a solicitantului;

b) planul de investiții și impactul socio-economic;

c) experiența relevantă;

d) respectarea documentațiilor de urbanism și a reglementărilor de mediu;

e) oferta financiară (redevență, taxe, alte beneficii pentru UAT).

(3) Procedura de atribuire, inclusiv publicarea anunțului, depunerea ofertelor, evaluarea și selecția, se stabilește prin hotărâre a consiliului local/județean, cu respectarea normelor metodologice aprobate prin hotărâre de Guvern.

(4) Prin excepție, atribuirea se poate face direct, motivat, în cazuri de interes public major sau pentru proiecte strategice, cu avizul prealabil al autorității executive și cu consultarea publică obligatorie.



Parlamentul României Senat

Articolul 362⁴ - Obligații de transparență și consultare publică

- (1) *Intenția de atribuire a dreptului de suprafață se publică pe site-ul UAT și în Monitorul Oficial local, cu cel puțin 30 de zile înainte de data limită de depunere a ofertelor.*
- (2) *Înainte de adoptarea hotărârii de atribuire, proiectul se supune consultării publice, în condițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională.*
- (3) *Pentru proiectele cu impact urbanistic sau de mediu, se solicită avizul compartimentului de urbanism și al autorității de mediu, precum și, după caz, avizul altor instituții relevante (cultură, sănătate, protecția patrimoniului etc.).*

Articolul 362⁵ - Contractul de suprafață. Conținut și garanții

- (1) *Dreptul de suprafață se constituie prin contract în formă autentică, încheiat între UAT și beneficiar, cu respectarea dispozițiilor art. 693-702 Cod civil.*
- (2) *Contractul va cuprinde, în mod obligatoriu:*
- a) identificarea părților și a bunului;*
 - b) durata dreptului;*
 - c) destinația și obligațiile de investiții;*
 - d) redevența sau alte obligații financiare;*
 - e) clauze privind încetarea, prelungirea, transmiterea și încetarea anticipată a dreptului;*
 - f) obligații privind protecția mediului, urbanism, siguranța construcțiilor;*
 - g) sancțiuni pentru neîndeplinirea obligațiilor.*
- (3) *Contractul se înscrie în cartea funciară, pe cheltuiala beneficiarului.*

Articolul 362⁶ - Încetarea și prelungirea dreptului de suprafață

- (1) *Dreptul de suprafață încetează la expirarea duratei, prin renunțare, prin neîndeplinirea obligațiilor esențiale de către beneficiar sau prin alte cauze prevăzute de lege sau de contract.*
- (2) *Prelungirea dreptului se poate face, la cererea beneficiarului, prin hotărâre a consiliului local/județean, cu respectarea procedurii inițiale și a interesului public.*
- (3) *La încetarea dreptului, beneficiarul are obligația de a preda terenul liber de sarcini, cu sau fără construcții, după cum s-a prevăzut în contract și cu respectarea regimului accesii.*

Articolul 362⁷ - Monitorizare, control și sancțiuni

- (1) *UAT are obligația de a monitoriza respectarea obligațiilor asumate de beneficiar pe toată durata dreptului de suprafață.*
- (2) *Nerespectarea obligațiilor esențiale atrage rezilierea contractului, cu sau fără despăgubiri, după caz, și interdicția de a participa la proceduri similare pe o perioadă de până la 5 ani.*
- (3) *Orice modificare a destinației bunului sau a condițiilor contractuale fără acordul UAT atrage nulitatea actului respectiv.*

Articolul 362⁸ - Norme metodologice și dispoziții tranzitorii

- (1) *Normele metodologice de aplicare a prezentului capitol se aprobă prin hotărâre a Guvernului, la propunerea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare a legii.*



Parlamentul României Senat

(2) Procedurile de atribuire a dreptului de suprafață aflate în curs la data intrării în vigoare a prezentului capitol se finalizează potrivit reglementărilor în vigoare la data inițierii acestora.

Articolul 362⁹

Corelarea dreptului de suprafață cu reglementările de urbanism și protecția mediului

(1) Atribuirea dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate conform legislației în vigoare, inclusiv a Planului Urbanistic General (PUG), a Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) și a altor reglementări urbanistice aplicabile.

(2) Înainte de adoptarea hotărârii de constituire a dreptului de suprafață, autoritatea deliberativă solicită avizul compartimentului de urbanism din cadrul aparatului de specialitate al consiliului local sau județean, precum și avizele de mediu și cele ale altor autorități competente în domenii conexe (protecția patrimoniului cultural, sănătate publică etc.), conform legislației specifice.

(3) Dreptul de suprafață se constituie și se exercită în condițiile respectării restricțiilor privind destinația terenului, protecția mediului, patrimoniul cultural și alte regimuri juridice speciale aplicabile terenului, iar contractul de suprafață va cuprinde clauze care să asigure respectarea acestor condiții.

(4) Orice modificare a destinației terenului sau a condițiilor de exercitare a dreptului de suprafață care contravine documentațiilor de urbanism sau reglementărilor de mediu este nulă și atrage încetarea dreptului de suprafață, în condițiile legii.

Articolul 362¹⁰

Obligații de monitorizare și control privind respectarea reglementărilor de urbanism și mediu

(1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a monitoriza permanent respectarea condițiilor urbanistice și de mediu în exercitarea dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat.

(2) Nerespectarea condițiilor prevăzute în documentațiile de urbanism sau în reglementările de mediu poate atrage sancțiuni, inclusiv rezilierea contractului de suprafață și recuperarea eventualelor prejudicii."

Concluzie

Adoptarea noii forme a art. 108 Cod administrativ implică modificări și completări punctuale în Codul administrativ (art. 108, 355, 362 și articolele procedurale), corelări cu Codul civil, ajustări în legislația privind urbanismul, construcțiile și patrimoniul public/privat, precum și elaborarea unor norme metodologice detaliate. Numai printr-o abordare coerentă și integrată se poate asigura aplicarea corectă și eficientă a noii reglementări privind dreptul de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al UAT



Parlamentul României Senat

II. Modificarea articolului 129 alineat (6)

Textul propus în inițiativa legislativă denotă:

1. **Redundanță și suprapunere cu reglementarea generală**
Modificarea art. 129 alin. (6) pentru a introduce expres dreptul de superficie ca modalitate de valorificare a bunurilor din domeniul privat al UAT poate fi considerată redundantă, întrucât Codul civil reglementează deja dreptul de superficie ca drept real principal, aplicabil oricărui proprietar, inclusiv UAT, asupra bunurilor din domeniul privat. Codul administrativ, la art. 355 și 362 (în forma modificată), deja prevede că bunurile din domeniul privat pot fi valorificate potrivit Codului civil. Introducerea repetată a acestei posibilități la nivelul atribuțiilor consiliului local poate crea confuzie și suprapunere normativă, fără valoare adăugată reală.
2. **Lipsa de coerență cu structura și logica Codului administrativ**
Art. 129 alin. (6) reglementează atribuțiile consiliului local privind valorificarea patrimoniului, dar detalierea modalităților de valorificare (administrare, concesiune, închiriere, dare în folosință gratuită, superficie etc.) este deja prevăzută la art. 108 și 362. Modificarea punctuală a art. 129 alin. (6) poate conduce la o structură incoerentă, cu repetiții și lipsă de sistematizare, afectând claritatea și previzibilitatea reglementării.
3. **Posibil risc de interpretare extensivă sau abuzivă**
Prin introducerea expresă a dreptului de superficie în lista modalităților de valorificare, fără a stabili garanții procedurale, criterii de selecție, obligații de transparență și control (așa cum sunt prevăzute pentru concesiune sau închiriere), se poate crea impresia că superficie poate fi atribuită mai ușor, fără aceleași rigori procedurale. Acest lucru poate genera riscul unor abuzuri sau al valorificării netransparente a patrimoniului local, în favoarea unor interese private, fără protecția adecvată a interesului public local.
4. **Lipsa corelării cu regimul juridic al urbanismului, mediului și patrimoniului**
Modificarea art. 129 alin. (6) nu prevede expres obligația de respectare a documentațiilor de urbanism, a regimului juridic al terenurilor, a restricțiilor de mediu sau de patrimoniu cultural. În lipsa unei trimeri clare la aceste regimuri speciale, există riscul ca dreptul de superficie să fie constituit pe terenuri cu destinație incompatibilă, generând litigii sau blocaje administrative.
5. **Lipsa de fundamentare a necesității modificării**
Expunerea de motive a inițiativei legislative nu demonstrează clar de ce este necesară modificarea art. 129 alin. (6), în condițiile în care regimul de drept comun permite deja constituirea dreptului de superficie asupra bunurilor din domeniul privat al UAT. Nu sunt prezentate exemple concrete de blocaje administrative sau de neclarități care să justifice intervenția legislativă punctuală.
6. **Posibil impact negativ asupra patrimoniului public local**
Fără garanții suplimentare privind evaluarea, selecția, monitorizarea și controlul modului de exercitare a dreptului de superficie, există riscul ca patrimoniul local să fie valorificat sub nivelul pieței sau în mod ineficient, cu pierderi pentru bugetul local și pentru comunitate.

Exemplu concret de critică

Dacă art. 129 alin. (6) ar fi modificat astfel:

„Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea, darea în folosință gratuită sau constituirea dreptului de superficie asupra bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.”

Se poate critica faptul că această formulare nu stabilește:

- dacă procedura de atribuire a superficiei este similară cu cea pentru concesiune sau închiriere;
- dacă este necesară evaluarea prealabilă a terenului;



Parlamentul României Senat

- dacă se aplică obligațiile de transparență și consultare publică;
- dacă există criterii de selecție sau obligații de raportare și control.

Concluzie

Modificarea art. 129 alin. (6) conform inițiativei legislative depuse poate fi criticată pentru redundanță, lipsă de coerență normativă, risc de abuz sau interpretare extensivă, lipsa corelării cu regimurile speciale de urbanism, mediu și patrimoniu, lipsa de fundamentare a necesității și potențial impact negativ asupra patrimoniului public local. O astfel de modificare ar trebui să fie însoțită de garanții procedurale și de corelări legislative pentru a asigura protecția interesului public și a patrimoniului comunității.

Pentru a elimina criticile privind redundanța, lipsa de coerență, riscul de abuz, lipsa de transparență, necorelarea cu regimurile speciale și discriminarea fiscală, și pentru a asigura un cadru complet, clar și echitabil pentru valorificarea bunurilor din domeniul privat al UAT prin dreptul de suprafață propun următoarele amendamente

AMENDAMENT 5

Articolul 129 alineat (6) litera b) se modifică și va avea următorul conținut:

„b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită, închirierea sau constituirea dreptului de suprafață asupra bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii, cu respectarea procedurilor transparente, competitive și nediscriminatorii, a reglementărilor de urbanism, mediu și patrimoniu, precum și a prevederilor privind evidența, publicitatea și controlul administrativ;”

AMENDAMENT 6

După articolul 129 se introduc cinci articole noi având următorul conținut:

Articolul 129¹ – Procedura de atribuire a dreptului de suprafață:

„(1) Atribuirea dreptului de suprafață asupra bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale se face prin hotărâre a consiliului local, după parcurgerea unei proceduri de selecție care include:

- a) publicarea unui anunț de intenție cu cel puțin 30 de zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor;*
- b) consultarea publică conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională;*
- c) obținerea avizelor de urbanism, mediu, patrimoniu și alte avize legale necesare;*
- d) evaluarea ofertelor pe baza unor criterii obiective, care includ capacitatea financiară și tehnică, planul de investiții, respectarea reglementărilor de urbanism și mediu, precum și oferta financiară;*
- e) întocmirea unui raport de evaluare și fundamentare a deciziei.*

(2) În situații excepționale, dreptul de suprafață poate fi atribuit direct, cu motivare expresă și cu respectarea obligațiilor de transparență și consultare publică.



Parlamentul României Senat

Articolul 129² – Obligații și control:

- (1) Titularul dreptului de suprafață are obligația de a respecta destinația terenului, condițiile contractuale, reglementările urbanistice, de mediu și de patrimoniu, precum și de a raporta anual autorității locale modul de exercitare a dreptului.*
- (2) Autoritatea locală are obligația de a monitoriza și controla respectarea obligațiilor contractuale și legale, inclusiv prin inspecții periodice și verificarea documentației.*
- (3) Nerespectarea obligațiilor poate atrage sancțiuni, inclusiv rezilierea contractului și recuperarea prejudiciilor.*

Articolul 129³ – Corelarea cu regimul urbanistic și de mediu:

- (1) Constituirea dreptului de suprafață se face cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate și a reglementărilor de protecție a mediului și patrimoniului cultural.*
- (2) Orice modificare a destinației terenului sau a condițiilor de exercitare a dreptului de suprafață care contravine acestor reglementări este nulă și atrage încetarea dreptului.*

Articolul 129⁴ – Regimul fiscal:

- (1) Redevențele și taxele aferente dreptului de suprafață se stabilesc și se încasează în condițiile prevăzute pentru concesiune și închiriere, cu respectarea principiului nediscriminării.*
- (2) Autoritățile locale stabilesc cuantumul redevenței pe baza unui raport de evaluare, cu respectarea legislației fiscale și a normelor privind ajutorul de stat.*

Articolul 129⁵ – Evidența și publicitatea:

- (1) Dreptul de suprafață se înscrie în cartea funciară, iar orice modificare a acestuia se înscrie în termen de 30 de zile.*
- (2) Autoritatea locală actualizează inventarul patrimoniului cu mențiunea dreptului de suprafață și asigură publicitatea acestuia pe pagina oficială de internet.*

Articolul 129⁶ - Definirea și condițiile excepțiilor pentru atribuirea directă a dreptului de suprafață

- (1) Atribuirea directă a dreptului de suprafață asupra bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale este permisă numai în situații expres și limitativ prevăzute de lege sau de hotărâre a consiliului local/județean, cum ar fi:*
 - a) proiecte de interes strategic național sau local;*
 - b) situații de urgență determinate de calamități naturale sau alte situații excepționale;*
 - c) alte situații prevăzute expres în legislația specială.*
- (2) Orice atribuire directă în afara situațiilor prevăzute la alin. (1) este nulă de drept.*

Articolul 129⁷ - Procedura și obligațiile pentru atribuirea directă a dreptului de suprafață

- (1) Atribuirea directă a dreptului de suprafață se face numai după:*
 - a) motivarea expresă și detaliată a situației excepționale;*
 - b) publicarea intenției de atribuire pe pagina oficială a unității administrativ-teritoriale, cu cel puțin 15 zile înainte de adoptarea hotărârii;*
 - c) consultarea publică, în condițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională;*
 - d) obținerea tuturor avizelor obligatorii, inclusiv de urbanism, mediu și patrimoniu.*



Parlamentul României Senat

(2) Hotărârea de atribuire directă va cuprinde în mod obligatoriu justificarea situației excepționale și condițiile de exercitare a dreptului de suprafață.

Articolul 129⁸ - Raportarea și controlul atribuțiilor directe

(1) Autoritatea executivă locală are obligația de a raporta anual consiliului local/județean și prefectului toate atribuțiile directe acordate, inclusiv dreptul de suprafață.

(2) Consiliul local/județean și prefectul exercită controlul asupra respectării condițiilor și obligațiilor asumate prin atribuirea directă, cu drept de a dispune măsuri corective sau sancțiuni.

Articolul 129⁹ - Corelarea cu reglementările urbanistice, de mediu și de patrimoniu

(1) Atribuirea directă a dreptului de suprafață se face cu respectarea integrală a documentațiilor de urbanism aprobate și a reglementărilor de protecție a mediului și patrimoniului cultural.

(2) Orice modificare a destinației terenului sau a condițiilor de exercitare a dreptului de suprafață care contravine acestor reglementări este nulă și atrage încetarea dreptului.

Articolul 129¹⁰ - Regimul sancțiunilor pentru nerespectarea condițiilor excepționale

(1) Nerespectarea condițiilor și obligațiilor prevăzute în atribuirea directă a dreptului de suprafață atrage:

- a) sancțiuni administrative și disciplinare pentru persoanele responsabile;*
- b) rezilierea contractului de suprafață;*
- c) interdicția de a participa la proceduri similare pentru o perioadă de până la 5 ani;*
- d) recuperarea eventualelor prejudicii cauzate bugetului local.*

Articolul 129¹¹

Norme metodologice pentru aplicarea excepțiilor

(1) Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației va elabora, în termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare a acestor prevederi, norme metodologice care să detalieze:

- a) definiția și criteriile situațiilor excepționale;*
- b) procedura de atribuire directă;*
- c) obligațiile de transparență și consultare;*
- d) mecanismele de raportare și control;*
- e) modelul de hotărâre și contract;*
- f) regimul sancțiunilor.*

(2) Normele metodologice vor fi obligatorii pentru toate autoritățile administrației publice locale.”



Parlamentul României Senat

REZUMAT ȘI CONCLUZIE

Chiar și după implementarea amendamentelor detaliate, pot exista critici privind:

- complexitatea și birocratizarea procedurii,
- ambiguitatea excepțiilor,
- lipsa unei reglementări unitare și a unor sancțiuni efective pentru autorități,
- suprapuneri cu alte proceduri,
- riscul de subevaluare a redevenței,
- neclarități privind regularizarea construcțiilor existente,
- conflicte cu reglementări speciale,
- lipsa unui mecanism rapid de soluționare a disputelor,
- neclarități privind transmiterea dreptului de suprafață.

Aceste aspecte ar putea fi soluționate prin norme metodologice detaliate, clarificări suplimentare în textul legii și o monitorizare atentă a aplicării în practică.

Experiența ne-a demonstrat că rezultatele normelor este precară și că, în fapt, ele vor asigura ocolirea mai mult sau mai puțin elegantă a prevederilor legii.

Solicite ca amendamentele să fie discutate distinct de membrii comisiilor de raport.

Senator al României
Chestor al Senatului

Nr. crt.	Text OUG 57/2019 (valabil la 07.06.2025)	Inițiativa (forma depusă)	Amendamente (Senator Ninel Peia)	Motivare amendamente
1.	Art. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.	Art. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin constituirea unui drept de suprafață în favoarea persoanelor ce au dobândit în proprietate, o construcție edificată pe domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, fără a deține și un	Art. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale (1) Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin constituirea dreptului de suprafață, cu respectarea condițiilor și procedurilor prevăzute în prezentul cod, în legislația civilă și în legislația de urbanism și mediu, inclusiv cu avizele și consultările publice necesare.	Această formă respectă indicațiile Consiliului Legislativ privind claritatea, corelarea cu dreptul comun și evitarea suprapunerilor sau redundanțelor legislative. Litera e) a fost introdusă pentru a reglementa expres posibilitatea valorificării bunurilor din domeniul privat prin constituirea dreptului de suprafață.

		drept de folosință asupra imobilului-teren.	f) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege, cu respectarea reglementărilor urbanistice, de mediu și de patrimoniu aplicabile. (2) Constituirea dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se realizează prin contract în formă autentică, cu respectarea dispozițiilor art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a principiilor transparenței, legalității și interesului public, stabilindu-se clar durata, obligațiile părților, condițiile de încetare și modalitățile de control al exercitării dreptului. (3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând	S-a păstrat și litera e) din textul actual al OUG 57/2019, sub forma literei f), pentru a permite și alte modalități de valorificare prevăzute de lege, evitând astfel blocarea altor instrumente juridice. S-a introdus un alineat suplimentar care stabilește cadrul general pentru constituirea dreptului de suprafață, cu trimitere la Codul civil și la principiile de transparență și legalitate. S-a introdus un alineat privind aplicarea corespunzătoare a regimului juridic al bunurilor publice și private, pentru a asigura coerența legislativă.
--	--	---	--	--

			domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător și bunurilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, în măsura în care nu contravin dispozițiilor legale speciale.	
	Articolul 355 Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.		Articolul 355 Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, inclusiv dispozițiilor privind dreptul de suprafață, prevăzute la articolele 693-702 din această lege, în măsura în care acestea sunt aplicabile.	Această precizare asigură că bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale pot face obiectul dreptului de suprafață, evitând orice ambiguitate privind aplicarea normelor de drept comun.
			Articolul 355¹ Aplicarea regimului dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale (1) Pentru bunurile care fac parte din domeniul privat al	asigură trimiterea expresă și aplicarea directă a regimului de drept comun al suprafeței

			unităților administrativ-teritoriale, se aplică în mod direct dispozițiile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dreptul de suprafață. (2) În aplicarea alin. (1), se pot stabili, prin acte normative sau administrative, derogări sau completări specifice care să răspundă interesului public local, cu respectarea principiilor transparenței, legalității și protecției patrimoniului public. (3) Orice prevedere contrară în alte acte normative se abrogă sau se adaptează în sensul respectării dispozițiilor alin. (1) și (2).	
			Articolul 355² Derogări și completări specifice dreptului de suprafață în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale (1) Autoritățile administrației publice locale pot stabili, prin hotărâre a consiliului local sau județean, condiții suplimentare privind durata,	reglementează derogările și completările specifice, evitând suprapuneri și ambiguități.

			obligațiile, modalitățile de exercitare a dreptului de superficie și respectarea reglementărilor urbanistice, de mediu și de patrimoniu, în conformitate cu interesul public local. (2) Condițiile prevăzute la alin. (1) nu pot aduce atingere drepturilor fundamentale ale titularului dreptului de superficie și trebuie să fie compatibile cu documentațiile de urbanism și cu normele de protecție a mediului și patrimoniului cultural.	
			Articolul 355³ Coerența și aplicabilitatea regimului de drept comun (1) În situațiile în care regimul dreptului de superficie se aplică asupra bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, dispozițiile Codului civil prevalează, cu excepția cazurilor în care Codul administrativ sau alte acte normative prevăd expres reglementări specifice. (2) În caz de conflict de norme, se aplică principiul specialității și al interesului public local, cu respectarea	clarifică coerența normativă și soluționarea conflictelor de norme.

			principiilor constituționale și a drepturilor părților.	
			Articolul 355⁴ Compatibilitatea dreptului de suprafață cu alte drepturi reale și cu regimul juridic al terenului (1) Dreptul de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale poate fi constituit numai dacă nu contravine drepturilor reale existente asupra aceluiasi bun, cum ar fi dreptul de concesiune, închiriere sau administrare, cu excepția cazului în care titularii acestor drepturi consimt expres sau legea prevede altfel. (2) Dreptul de suprafață nu exclude, nu se suprapune și nu aduce atingere drepturilor reale preexistente asupra terenului, decât în măsura în care acestea sunt compatibile și nu se creează o situație de conflict juridic. (3) În cazul în care terenul este afectat de sarcini, servituți, interdicții sau restricții de urbanism, dreptul de suprafață se va exercita cu	stabilește principiul compatibilității și necesitatea consimțământului sau a derogării legale. clarifică raportul dintre dreptul de suprafață și alte drepturi reale. impune respectarea regimului juridic al terenului (urbanism, servituți, etc.).

			respectarea acestor regimuri juridice, iar contractul de superficie va cuprinde în mod expres mențiunea acestor sarcini sau restricții. (4) Orice constituire a dreptului de superficie cu încălcarea dispozițiilor alin. (1)-(3) este lovită de nulitate absolută.	sanctionează cu nulitate orice încălcare.
			Articolul 355⁵ Procedura de verificare a compatibilității (1) Înainte de atribuirea dreptului de superficie, autoritatea administrativă competentă are obligația de a verifica existența altor drepturi reale, sarcini sau restricții asupra terenului și de a obține, după caz, consimțământul titularilor sau avizele necesare. (2) Procesul-verbal de verificare și, după caz, consimțământul titularilor de drepturi reale sau avizele de specialitate se anexează la documentația de atribuire și la contractul de superficie.	instituie obligația de verificare prealabilă. asigură trasabilitatea și legalitatea procedurii.
			Articolul 355⁶ Dreptul de superficie și autorizarea executării lucrărilor de construcții	asigură coerența între regimul dreptului de superficie și procedura de autorizare a construcțiilor pe terenurile din domeniul privat al UAT, în acord cu Legea 50/1991 și practica administrativă și notarială actuală

			(1) Dreptul de superficie constituit asupra terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale conferă titularului dreptul de a solicita și de a obține autorizație de construire, în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la fel ca titularul dreptului de proprietate, al dreptului de administrare sau al dreptului de concesiune. (2) În sensul prevederilor art. 1 alin. (1) și art. 5 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 50/1991, dreptul de superficie asupra terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este asimilat dreptului real principal care conferă titularului dreptul de a edifica construcții și de a obține autorizația de construire. (3) Contractul de superficie, încheiat în formă autentică și înscris în cartea funciară,	clarifică expres că superficiea permite obținerea autorizației de construire, la fel ca proprietatea, administrarea sau concesiunea. asimilează, în mod explicit, dreptul de superficie cu celelalte drepturi reale principale relevante în procedura de autorizare. stabilește documentația necesară pentru dovedirea dreptului de folosință la emiterea autorizației.
--	--	--	---	--

			constituie dovada dreptului de folosință asupra terenului necesară pentru emiterea autorizației de construire, potrivit legii.	
			Articolul 355⁷ Evidența, inventarierea și publicitatea bunurilor asupra cărora se constituie dreptul de superficie (1) Constituirea dreptului de superficie asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se înscrie obligatoriu în cartea funciară, în condițiile legii, pe cheltuiala titularului dreptului de superficie. (2) Autoritatea administrației publice locale sau centrale are obligația de a actualiza, de îndată, inventarul bunurilor din domeniul privat asupra cărora s-a constituit dreptul de superficie, cu menționarea expresă a existenței acestui drept, a titularului, a duratei și a celorlalte elemente esențiale ale contractului de superficie.	asigura coerența cu legislația privind patrimoniul public și privat (inclusiv OUG 57/2019, Legea 213/1998 – în măsura în care mai este aplicabilă, și normele metodologice de inventariere instituie obligația de înscriere în cartea funciară, asigurând publicitatea dreptului de superficie și opozabilitatea față de terți. impune actualizarea inventarului patrimoniului local/național, cu mențiuni detaliate privind dreptul de superficie.

			(3) Orice modificare, prelungire, transmitere sau încetare a dreptului de suprafață se înscrie în cartea funciară și se reflectă în actualizarea inventarului patrimoniului local sau de stat, după caz, în termen de maximum 30 de zile de la data producerii modificării. (4) Inventarele actualizate se aprobă prin hotărâre a autorității deliberative competente și se publică pe pagina de internet a unității administrativ-teritoriale, într-o secțiune dedicată patrimoniului public și privat, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal. (5) Nerespectarea obligațiilor prevăzute la alin. (1)-(4) atrage răspunderea disciplinară, administrativă sau, după caz, penală a persoanelor responsabile, potrivit legii.	reglementează obligația de actualizare rapidă a evidenței și a publicității pentru orice modificare a dreptului de suprafață. asigură transparența și accesul public la informații privind patrimoniul, cu respectarea protecției datelor personale. prevede sancțiuni pentru nerespectarea acestor obligații, garantând eficiența și seriozitatea regimului de evidență.
			Articolul 355⁸ Norme metodologice privind atribuirea și exercitarea dreptului de suprafață	constituim temeiul pentru elaborarea cadrului normativ secundar necesar aplicării efective și unitare a regimului dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al UAT

			(1) În termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare a prevederilor privind regimul dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației va elabora și supune aprobării Guvernului, prin hotărâre, norme metodologice de aplicare. (2) Normele metodologice prevăzute la alin. (1) vor detalia cel puțin următoarele aspecte: a) procedura de atribuire a dreptului de suprafață, inclusiv etapele, documentația necesară, publicitatea și termenele procedurale; b) criteriile de selecție a beneficiarilor, cu respectarea principiilor transparenței, concurenței și tratamentului egal; c) modelul contractului de suprafață, cu clauze obligatorii privind identificarea părților și a bunului, durata, destinația,	instituie obligația legală de elaborare și aprobare a normelor metodologice, cu termen clar. detaliază conținutul minim obligatoriu al normelor, acoperind toate aspectele esențiale pentru aplicarea unitară și transparentă a regimului de suprafață.
--	--	--	--	---

			obligațiile de investiții, redevența, garanțiile, încetarea și prelungirea dreptului, transmiterea și încetarea anticipată, precum și sancțiunile pentru neîndeplinirea obligațiilor; d) obligațiile părților pe durata exercitării dreptului de suprafață, inclusiv obligațiile de raportare, întreținere, respectare a regimului juridic al terenului, protecția mediului și a patrimoniului; e) regimul încetării, prelungirii și transmiterii dreptului de suprafață, precum și procedura de predare-primire la încetarea dreptului; f) sancțiunile aplicabile pentru nerespectarea obligațiilor contractuale sau a prevederilor legale, inclusiv rezilierea contractului, interdicția de participare la proceduri similare și recuperarea prejudiciilor. (3) Normele metodologice vor fi publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, și vor fi obligatorii pentru toate autoritățile administrației	asigură publicitatea și caracterul obligatoriu al normelor pentru toate autoritățile implicate.
--	--	--	--	--

			publice locale și centrale implicate în atribuirea și exercitarea dreptului de suprafață.	
			Articolul 355⁹ Dispoziții tranzitorii privind construcțiile edificate fără titlu pe terenuri din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale (1) Pentru construcțiile edificate anterior intrării în vigoare a prezentei reglementări, fără existența unui titlu valabil (contract, hotărâre sau alt act juridic) asupra terenurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, autoritatea deliberativă competentă poate, la cererea proprietarului construcției sau din oficiu, să analizeze și să decidă, cu respectarea interesului public local, atribuirea cu titlu oneros sau gratuit, după caz, a unui drept de suprafață asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției, cu respectarea prevederilor Codului civil și a prezentului cod.	asigură o tranziție echitabilă și predictibilă pentru situațiile de fapt existente la momentul intrării în vigoare a noilor reglementări privind dreptul de suprafață asupra terenurilor din domeniul privat al UAT permite regularizarea situațiilor de fapt existente, cu decizie la nivel local, pentru a evita conflicte și litigii.

			(2) Atribuirea dreptului de suprafață potrivit alin. (1) se face prin hotărâre a consiliului local sau județean, după parcurgerea unei proceduri de regularizare care va cuprinde: a) verificarea situației juridice a terenului și a construcției; b) consultarea publică și, după caz, obținerea avizelor de urbanism, de mediu și de la alte autorități competente; c) evaluarea valorii terenului și stabilirea redevenței sau a altor obligații financiare, dacă este cazul; d) încheierea contractului de suprafață în formă autentică și înscrierea acestuia în cartea funciară. (3) Regularizarea situației juridice potrivit prezentului articol nu exonerează proprietarul construcției de răspunderea pentru încălcarea regimului autorizării construcțiilor, acesta fiind obligat să obțină, după caz, autorizația de construire sau de regularizare, conform Legii nr. 50/1991, și să suporte eventualele sancțiuni	detaliază pașii procedurali pentru regularizare, asigurând transparență și legalitate. menține răspunderea pentru nerespectarea regimului autorizării construcțiilor, evitând stimularea abuzurilor.
--	--	--	--	--

			contravenționale sau obligații de remediere. (4) În cazul în care nu se solicită sau nu se poate atribui dreptul de suprafață, autoritatea administrativă poate dispune, cu respectarea principiilor proporționalității și interesului public, desființarea construcției pe cale administrativă sau judiciară, cu suportarea cheltuielilor de către proprietar. (5) Dispozițiile prezentului articol se aplică și procedurilor administrative sau judiciare aflate în curs la data intrării în vigoare a reglementării, dacă nu s-a pronunțat o hotărâre definitivă.	reglementează situația în care regularizarea nu este posibilă sau solicitată. asigură aplicarea și pentru procedurile pendente, evitând paralelisme de regim juridic.
			Articolul 355¹⁰ Regimul fiscal aplicabil redevențelor și taxelor aferente dreptului de suprafață (1) Redevențele, taxele sau alte venituri obținute de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale din constituirea și	asigură coerența și echitatea regimului fiscal aplicabil dreptului de suprafață, evitând discriminări față de alte modalități de valorificare a patrimoniului public sau privat asigură tratament fiscal egal cu alte drepturi reale (concesiune, închiriere).

			exercitarea dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat se constituie venit la bugetul de stat sau, după caz, la bugetul local, în condiții similare celor aplicabile concesiunii, închirierii sau altor modalități de valorificare a patrimoniului. (2) Stabilirea, declararea, plata și evidența redevențelor sau taxelor aferente dreptului de suprafață se realizează potrivit prevederilor legale aplicabile redevențelor sau taxelor pentru concesiune și închiriere, cu respectarea principiului nediscriminării între titularii diferitelor drepturi reale asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale. (3) Autoritățile administrației publice locale sau centrale au obligația de a stabili cuantumul redevenței sau al taxei aferente dreptului de suprafață prin hotărâre a consiliului local, județean sau,	stabilește principiul nediscriminării și aplicarea aceluiași reguli fiscale. impune evaluarea obiectivă și transparența stabilirii cuantumul redevenței/taxei.
--	--	--	---	--

			după caz, prin act administrativ al autorității centrale, pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, cu respectarea legislației privind evaluarea proprietății și a principiilor concurenței și transparenței. (4) Orice facilitate fiscală sau scutire de la plata redevenței sau taxei aferente dreptului de suprafață poate fi acordată numai în condițiile prevăzute de lege și cu respectarea regimului ajutorului de stat, acolo unde este cazul. (5) Nerespectarea obligațiilor fiscale prevăzute la alin. (1)-(4) atrage aplicarea sancțiunilor prevăzute de legislația fiscală și, după caz, rezilierea contractului de suprafață.	reglementează regimul facilităților fiscale și compatibilitatea cu normele privind ajutorul de stat. prevede sancțiuni pentru nerespectarea obligațiilor fiscale
			Articolul 355¹¹ Regimul controlului administrativ asupra exercitării dreptului de suprafață (1) Autoritățile administrației publice locale sau centrale	asigură un regim eficient de control administrativ, prevenind abuzurile și asigurând utilizarea dreptului de suprafață în acord cu interesul public local sau național instituie obligația expresă de monitorizare și control

			care au constituit dreptul de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat au obligația de a monitoriza și controla periodic modul de exercitare a acestui drept, pe toată durata sa, pentru a asigura respectarea prevederilor legale, a clauzelor contractuale și a interesului public local sau național. (2) Titularul dreptului de suprafață are obligația de a transmite autorității competente, anual sau ori de câte ori i se solicită, rapoarte privind stadiul investițiilor, modul de utilizare a terenului, respectarea destinației, a reglementărilor urbanistice, de mediu și de patrimoniu, precum și a celorlalte obligații asumate prin contract. (3) Autoritatea competentă poate efectua, din oficiu sau la sesizare, inspecții și verificări la fața locului, solicitând orice documente sau informații relevante pentru verificarea respectării regimului juridic al dreptului de suprafață.	permanent din partea autorității publice. stabilește obligația de raportare periodică a titularului dreptului de suprafață. reglementează dreptul autorității de a efectua inspecții și de a solicita documente.
--	--	--	---	---

			(4) În cazul constatării unor abateri grave sau repetate de la obligațiile asumate, autoritatea competentă poate dispune, după caz, notificarea pentru remedierea deficiențelor, aplicarea de sancțiuni contractuale, rezilierea contractului de suprafață sau sesizarea organelor de control și de urmărire penală, potrivit legii. (5) Nerespectarea obligațiilor de raportare, control sau remediere atrage răspunderea disciplinară, administrativă, civilă sau penală, după caz, a persoanelor responsabile, precum și interdicția titularului de a participa la proceduri similare pentru o perioadă de până la 5 ani.	prevede măsurile corective și sancțiunile posibile pentru abateri. stabilește consecințele nerespectării obligațiilor, inclusiv interdicția de participare la proceduri viitoare.
Articolul 362 Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată	(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.	(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate, închiriate ori asupra lor se	Articolul 362 Modalități de valorificare a bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale (1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate, închiriate, date în folosință gratuită, precum și	introduce expres dreptul de suprafață printre modalitățile de valorificare a bunurilor din domeniul privat, pe lângă administrare, concesionare,

	(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, instituțiilor publice, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice. (3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând	<i>poate constitui și un drept de superficie.</i>	valorificate prin constituirea dreptului de superficie, în condițiile și cu respectarea procedurilor și garanțiilor prevăzute de prezentul cod și de legislația specială. (2) Constituirea dreptului de superficie asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se realizează prin contract în formă autentică, cu respectarea dispozițiilor art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a principiilor transparenței, legalității și interesului public. Procedura de atribuire, criteriile de selecție, durata, obligațiile părților, condițiile de încetare și modalitățile de control al exercitării dreptului de superficie se stabilesc prin hotărâre a autorității deliberative competente, în mod similar cu cele aplicabile concesiunii sau închirierii. (3) Dispozițiile privind darea în administrare,	închiriere și dare în folosință gratuită. stabilește cadrul procedural și garanțiile, cu trimitere la Codul civil și la principiile de transparență și interes public, asigurând tratament similar cu celelalte modalități de valorificare. asigură aplicarea corespunzătoare a procedurilor
--	--	--	---	---

	domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător. ¹		concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător și bunurilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, în măsura în care nu contravin dispozițiilor legale speciale.	din domeniul public și pentru domeniul privat, acolo unde nu există reglementări speciale.
		(4) Dispozițiile privind constituirea unui drept de suprafață prevăzute în Titlul III - Dezmembrămintele dreptului de proprietate privată, Capitolul I - Suprafața, din	(4) Prin derogare de la prevederile alin. (1) și (3), precum și de la art. 874 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și	preia și adaptează derogarea privind folosința gratuită prin comodat pentru întreprinderile publice cu capital integral de stat, conform practicii legislative recente.

¹ Notă: Articolul XXXIV din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 31 din 28 martie 2024, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 274 din 29 martie 2024, prevede:

Articolul XXXIV

- (1) Prin derogare de la prevederile art. 299 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 867 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, o parte din imobilul „Palatul Parlamentului”, situat în municipiul București, str. Izvor nr. 2-4, sectorul 5, aflat în domeniul public al statului, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta ordonanță de urgență, se transmite din administrarea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației în administrarea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, regie autonomă de interes național aflată sub autoritatea Secretariatului General al Guvernului.
- (2) Predarea-preluarea părții de imobil, transmisă potrivit alin. (1), se face pe bază de protocol de predare-preluare încheiat între Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și Regia Autonomă „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, în termen de 30 de zile de la data finalizării lucrărilor realizate de către Compania Națională de Investiții.
- (3) Camera Deputaților va asigura Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, corespunzător părții din imobilul aflat în administrarea acesteia, utilitățile necesare funcționării corespunzătoare, de la data protocolului de predare-preluare prevăzut la alin. (2), în baza unei convenții încheiate între părți în termen de 15 zile de la data semnării procesului-verbal de predare-preluare.
- (4) Partea de imobil transmisă potrivit alin. (1) va servi drept sediu pentru entitățile din aparatul de lucru al Guvernului, pe perioada realizării obiectivului de investiție „Eficientizarea energetică a clădirii Guvernului - Palatul Victoria”.
- (5) Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și Secretariatul General al Guvernului, împreună cu Ministerul Finanțelor, vor opera modificările corespunzătoare în Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, cu modificările și completările ulterioare.
- (6) În termen de 60 de zile de la data finalizării obiectivului de investiție „Eficientizarea energetică a clădirii Guvernului - Palatul Victoria”, Guvernul va transmite, prin hotărâre, partea din imobilul prevăzut la alin. (1) din administrarea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” în administrarea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.
- (7) Prin derogare de la prevederile art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 874 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită întreprinderilor publice cu capital integral de stat prin contract de comodat.

		<i>Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, se aplică în mod corespunzător.</i>	completările ulterioare, bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită întreprinderilor publice cu capital integral de stat prin contract de comodat, în condițiile stabilite prin hotărâre a autorității deliberative competente.	
			Articolul 362¹ - Atribuirea dreptului de superficie (1) Dreptul de superficie asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se constituie prin hotărâre a consiliului local, a consiliului județean sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz, la inițiativa autorității executive sau la solicitarea unui investitor/interesat. (2) Hotărârea de atribuire se adoptă cu majoritatea absolută a membrilor consiliului, după parcurgerea procedurii prevăzute de prezentul capitol.	Se stabilește clar cine aprobă atribuirea dreptului de superficie – autoritatea deliberativă, la inițiativa executivului sau la cererea unui terț. Se impune o majoritate calificată pentru a asigura controlul democratic asupra deciziei.

			Articolul 362² - Durata dreptului de superficie (1) Dreptul de superficie se poate constitui pe o durată de cel mult 99 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin hotărâre a aceleiași autorități, în condițiile legii. (2) Durata se stabilește în funcție de natura investiției, de planurile urbanistice și de interesul public local, fiind prevăzută expres în contractul de superficie.	Se stabilește limita maximă legală, dar și criteriul de fundamentare a duratei.
			Articolul 362³ - Criterii de selecție și procedura de atribuire (1) Atribuirea dreptului de superficie se face, de regulă, prin procedură competitivă, cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal și concurenței loiale. (2) Criteriile de selecție includ, fără a se limita la: a) capacitatea financiară și tehnică a solicitantului; b) planul de investiții și impactul socio-economic; c) experiența relevantă; d) respectarea documentațiilor de urbanism și a reglementărilor de mediu;	Se asigură transparență, concurență și posibilitatea excepțiilor motivate

			e) oferta financiară (redevență, taxe, alte beneficii pentru UAT). (3) Procedura de atribuire, inclusiv publicarea anunțului, depunerea ofertelor, evaluarea și selecția, se stabilește prin hotărâre a consiliului local/județean, cu respectarea normelor metodologice aprobate prin hotărâre de Guvern. (4) Prin excepție, atribuirea se poate face direct, motivat, în cazuri de interes public major sau pentru proiecte strategice, cu avizul prealabil al autorității executive și cu consultarea publică obligatorie.	
			Articolul 362⁴ - Obligații de transparență și consultare publică (1) Intenția de atribuire a dreptului de suprafață se publică pe site-ul UAT și în Monitorul Oficial local, cu cel puțin 30 de zile înainte de data limită de depunere a ofertelor. (2) Înainte de adoptarea hotărârii de atribuire, proiectul se supune consultării publice, în condițiile Legii nr.	Se instituie obligații clare de publicitate și consultare, precum și de avizare interinstituțională.

			52/2003 privind transparența decizională. (3) Pentru proiectele cu impact urbanistic sau de mediu, se solicită avizul compartimentului de urbanism și al autorității de mediu, precum și, după caz, avizul altor instituții relevante (cultură, sănătate, protecția patrimoniului etc.).	
			Articolul 362⁵ - Contractul de suprafață. Conținut și garanții (1) Dreptul de suprafață se constituie prin contract în formă autentică, încheiat între UAT și beneficiar, cu respectarea dispozițiilor art. 693-702 Cod civil. (2) Contractul va cuprinde, în mod obligatoriu: a) identificarea părților și a bunului; b) durata dreptului; c) destinația și obligațiile de investiții; d) redevența sau alte obligații financiare; e) clauze privind încetarea, prelungirea, transmiterea și încetarea anticipată a dreptului;	Se asigură conținutul minimal și garanțiile contractuale.

			f) obligații privind protecția mediului, urbanism, siguranța construcțiilor; g) sancțiuni pentru neîndeplinirea obligațiilor. (3) Contractul se înscrie în cartea funciară, pe cheltuiala beneficiarului.	
			Articolul 362⁶ - Încetarea și prelungirea dreptului de suprafață (1) Dreptul de suprafață încetează la expirarea duratei, prin renunțare, prin neîndeplinirea obligațiilor esențiale de către beneficiar sau prin alte cauze prevăzute de lege sau de contract. (2) Prolungirea dreptului se poate face, la cererea beneficiarului, prin hotărâre a consiliului local/județean, cu respectarea procedurii inițiale și a interesului public. (3) La încetarea dreptului, beneficiarul are obligația de a preda terenul liber de sarcini, cu sau fără construcții, după cum s-a prevăzut în contract și cu respectarea regimului accesului.	Se reglementează clar încetarea, prelungirea și efectele asupra bunului.
			Articolul 362⁷ - Monitorizare, control și sancțiuni	Se instituie obligații de control și sancțiuni pentru abateri.

			(1) UAT are obligația de a monitoriza respectarea obligațiilor asumate de beneficiar pe toată durata dreptului de suprafață. (2) Nerespectarea obligațiilor esențiale atrage rezilierea contractului, cu sau fără despăgubiri, după caz, și interdicția de a participa la proceduri similare pe o perioadă de până la 5 ani. (3) Orice modificare a destinației bunului sau a condițiilor contractuale fără acordul UAT atrage nulitatea actului respectiv.	
			Articolul 362⁸ - Norme metodologice și dispoziții tranzitorii (1) Normele metodologice de aplicare a prezentului capitol se aprobă prin hotărâre a Guvernului, la propunerea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare a legii. (2) Procedurile de atribuire a dreptului de suprafață aflate în curs la data intrării în vigoare a prezentului capitol se finalizează potrivit	Se asigură cadrul normativ secundar și tranziția între regimuri.

			reglementărilor în vigoare la data inițierii acestora.	
			Articolul 362⁹ Corelarea dreptului de suprafață cu reglementările de urbanism și protecția mediului (1) Atribuirea dreptului de suprafață asupra bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate conform legislației în vigoare, inclusiv a Planului Urbanistic General (PUG), a Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) și a altor reglementări urbanistice aplicabile. (2) Înainte de adoptarea hotărârii de constituire a dreptului de suprafață, autoritatea deliberativă solicită avizul compartimentului de urbanism din cadrul aparatului de specialitate al consiliului local sau județean, precum și avizele de mediu și cele ale altor autorități competente în domenii conexe (protecția patrimoniului	

			cultural, sănătate publică etc.), conform legislației specifice. (3) Dreptul de superficie se constituie și se exercită în condițiile respectării restricțiilor privind destinația terenului, protecția mediului, patrimoniul cultural și alte regimuri juridice speciale aplicabile terenului, iar contractul de superficie va cuprinde clauze care să asigure respectarea acestor condiții. (4) Orice modificare a destinației terenului sau a condițiilor de exercitare a dreptului de superficie care contravine documentațiilor de urbanism sau reglementărilor de mediu este nulă și atrage încetarea dreptului de superficie, în condițiile legii.	
			Articolul 362¹⁰ Obligații de monitorizare și control privind respectarea reglementărilor de urbanism și mediu (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a monitoriza permanent respectarea condițiilor urbanistice și de mediu în exercitarea dreptului de	

			superficie asupra bunurilor din domeniul privat. (2) Nerespectarea condițiilor prevăzute în documentațiile de urbanism sau în reglementările de mediu poate atrage sancțiuni, inclusiv rezilierea contractului de superficie și recuperarea eventualelor prejudicii.	
	Art. 129 Atribuțiile consiliului local [...] b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;	b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită, închirierea sau constituirea unui drept de superficie asupra bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.	b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită, închirierea sau constituirea dreptului de superficie asupra bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii, cu respectarea procedurilor transparente, competitive și nediscriminatorii, a reglementărilor de urbanism, mediu și patrimoniu, precum și a prevederilor privind evidența, publicitatea și controlul administrativ;	elimină riscul de redundanță și incoerență, integrează dreptul de superficie printre modalitățile de valorificare a bunurilor din domeniul privat al UAT, subliniază explicit necesitatea respectării procedurilor transparente și competitive, a reglementărilor urbanistice, de mediu și patrimoniu, precum și a obligațiilor de evidență și control. Se evită riscul de abuz, se asigură protecția patrimoniului și se corelează cu regimurile speciale, răspunzând criticilor privind lipsa de garanții și suprapunerea normativă.
			Articolul 129¹	Detaliază pașii procedurali (anunț public, consultare publică,

			Procedura de atribuire a dreptului de suprafață: (1) Atribuirea dreptului de suprafață asupra bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale se face prin hotărâre a consiliului local, după parcurgerea unei proceduri de selecție care include: a) publicarea unui anunț de intenție cu cel puțin 30 de zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor; b) consultarea publică conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională; c) obținerea avizelor de urbanism, mediu, patrimoniu și alte avize legale necesare; d) evaluarea ofertelor pe baza unor criterii obiective, care includ capacitatea financiară și tehnică, planul de investiții, respectarea reglementărilor de urbanism și mediu, precum și oferta financiară; e) întocmirea unui raport de evaluare și fundamentare a deciziei. (2) În situații excepționale, dreptul de suprafață poate fi atribuit direct, cu motivare	avize, evaluare obiectivă, raport de fundamentare) și permite atribuirea directă doar în situații excepționale, cu motivare și transparență. Se răspunde criticilor privind lipsa de transparență, riscul de atribuire discreționară și absența unor criterii obiective. Se asigură tratament egal cu alte modalități de valorificare (concesiune, închiriere), se previne favorizarea unor interese private și se protejează interesul public local. Consultarea publică și avizele asigură compatibilitatea cu regimurile urbanistice și de mediu.
--	--	--	--	--

			expresă și cu respectarea obligațiilor de transparență și consultare publică.	
			Articolul 129² Obligații și control: (1) Titularul dreptului de suprafață are obligația de a respecta destinația terenului, condițiile contractuale, reglementările urbanistice, de mediu și de patrimoniu, precum și de a raporta anual autorității locale modul de exercitare a dreptului. (2) Autoritatea locală are obligația de a monitoriza și controla respectarea obligațiilor contractuale și legale, inclusiv prin inspecții periodice și verificarea documentației. (3) Nerespectarea obligațiilor poate atrage sancțiuni, inclusiv rezilierea contractului și recuperarea prejudiciilor.	Stabilește obligația titularului de a respecta reglementările și de a raporta anual, precum și obligația autorității de a monitoriza și controla, cu sancțiuni pentru nerespectare. Se elimină critica privind lipsa de control și monitorizare a modului de exercitare a dreptului de suprafață, prevenind abuzurile și utilizarea neconformă cu interesul public. Raportarea anuală și inspecțiile periodice asigură trasabilitate și reacție rapidă la eventuale nereguli.
			Articolul 129³ Corelarea cu regimul urbanistic și de mediu: (1) Constituirea dreptului de suprafață se face cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate și a reglementărilor de protecție a	Prevede expres că dreptul de suprafață se constituie doar cu respectarea documentațiilor de urbanism, a reglementărilor de mediu și patrimoniu, iar orice modificare contrară acestor regimuri este nulă.

			mediului și patrimoniului cultural. (2) Orice modificare a destinației terenului sau a condițiilor de exercitare a dreptului de suprafață care contravine acestor reglementări este nulă și atrage încetarea dreptului.	Se răspunde criticilor privind riscul de constituire a dreptului de suprafață pe terenuri cu destinație incompatibilă sau cu restricții speciale. Se asigură compatibilitatea cu regimurile urbanistice, de mediu și patrimoniu, prevenind litigii și blocaje administrative.
			Articolul 129⁴ Regimul fiscal: (1) Redevențele și taxele aferente dreptului de suprafață se stabilesc și se încasează în condițiile prevăzute pentru concesiune și închiriere, cu respectarea principiului nediscriminării. (2) Autoritățile locale stabilesc cuantumul redevenței pe baza unui raport de evaluare, cu respectarea legislației fiscale și a normelor privind ajutorul de stat.	Stabilește că redevențele și taxele aferente dreptului de suprafață se stabilesc și se încasează în condiții similare concesiunii și închirierii, pe baza unui raport de evaluare și cu respectarea principiului nediscriminării. Se elimină discriminarea fiscală între titularii de suprafață și cei de concesiune/inchiriere, se asigură tratament echitabil și se previne subevaluarea patrimoniului public. Se evită pierderi la bugetul local și se respectă regimul ajutorului de stat.
			Articolul 129⁵ Evidența și publicitatea: (1) Dreptul de suprafață se înscrie în cartea funciară, iar orice modificare a acestuia se înscrie în termen de 30 de zile.	Prevede obligația de înscriere a dreptului de suprafață în cartea funciară, actualizarea inventarului patrimoniului și publicitatea pe pagina oficială de internet.

			(2) Autoritatea locală actualizează inventarul patrimoniului cu mențiunea dreptului de suprafață și asigură publicitatea acestuia pe pagina oficială de internet.	Se răspunde criticilor privind lipsa de evidență și transparență, se asigură opozabilitatea față de terți și accesul public la informații privind patrimoniul local. Se evită conflicte de regim juridic și se asigură trasabilitatea drepturilor reale asupra bunurilor publice.
			Articolul 129⁶ Definirea și condițiile excepțiilor pentru atribuirea directă a dreptului de suprafață (1) Atribuirea directă a dreptului de suprafață asupra bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale este permisă numai în situații expres și limitativ prevăzute de lege sau de hotărâre a consiliului local/județean, cum ar fi: a) proiecte de interes strategic național sau local; b) situații de urgență determinate de calamități naturale sau alte situații excepționale; c) alte situații prevăzute expres în legislația specială.	Se elimină ambiguitatea prin definirea clară și limitativă a excepțiilor, prevenind interpretările subiective sau abuzive. Se asigură predictibilitatea și legalitatea actului administrativ.

			(2) Orice atribuire directă în afara situațiilor prevăzute la alin. (1) este nulă de drept.	
			Articolul 129⁷ Procedura și obligațiile pentru atribuirea directă a dreptului de suprafață (1) Atribuirea directă a dreptului de suprafață se face numai după: a) motivarea expresă și detaliată a situației excepționale; b) publicarea intenției de atribuire pe pagina oficială a unității administrativ-teritoriale, cu cel puțin 15 zile înainte de adoptarea hotărârii; c) consultarea publică, în condițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională; d) obținerea tuturor avizelor obligatorii, inclusiv de urbanism, mediu și patrimoniu. (2) Hotărârea de atribuire directă va cuprinde în mod obligatoriu justificarea situației excepționale și condițiile de exercitare a dreptului de suprafață.	Se asigură transparența și participarea publică chiar și în regim de excepție, reducând riscul de decizii arbitrare și sporind încrederea cetățenilor în administrația publică.
			Articolul 129⁸	Se instituie un mecanism de control și responsabilizare a

			Raportarea și controlul atribuțiilor directe (1) Autoritatea executivă locală are obligația de a raporta anual consiliului local/județean și prefectului toate atribuțiile directe acordate, inclusiv dreptul de suprafață. (2) Consiliul local/județean și prefectul exercită controlul asupra respectării condițiilor și obligațiilor asumate prin atribuirea directă, cu drept de a dispune măsuri corective sau sancțiuni.	autorităților locale pentru atribuțiile directe, prevenind abuzurile și asigurând respectarea interesului public.
			Articolul 129⁹ Corelarea cu reglementările urbanistice, de mediu și de patrimoniu (1) Atribuirea directă a dreptului de suprafață se face cu respectarea integrală a documentațiilor de urbanism aprobate și a reglementărilor de protecție a mediului și patrimoniului cultural. (2) Orice modificare a destinației terenului sau a condițiilor de exercitare a dreptului de suprafață care contravine acestor reglementări este nulă și atrage încetarea dreptului.	Se asigură că atribuirea directă nu va încălca regimurile juridice speciale, prevenind conflicte și blocaje administrative.

			Articolul 129¹⁰ Regimul sancțiunilor pentru nerespectarea condițiilor excepționale (1) Nerespectarea condițiilor și obligațiilor prevăzute în atribuirea directă a dreptului de suprafață atrage: a) sancțiuni administrative și disciplinare pentru persoanele responsabile; b) rezilierea contractului de suprafață; c) interdicția de a participa la proceduri similare pentru o perioadă de până la 5 ani; d) recuperarea eventualelor prejudicii cauzate bugetului local.	Se asigură aplicarea unor sancțiuni clare și eficiente pentru a descuraja abaterile și a proteja patrimoniul public.
			Articolul 129¹¹ Norme metodologice pentru aplicarea excepțiilor (1) Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației va elabora, în termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare a acestor prevederi, norme metodologice care să detalieze: a) definiția și criteriile situațiilor excepționale; b) procedura de atribuire directă;	Se asigură un cadru unitar și detaliat pentru aplicarea excepțiilor, eliminând interpretările divergente și asigurând respectarea principiilor de bună guvernare.

			c) obligațiile de transparență și consultare; d) mecanismele de raportare și control; e) modelul de hotărâre și contract; f) regimul sancțiunilor. (2) Normele metodologice vor fi obligatorii pentru toate autoritățile administrației publice locale.	
--	--	--	--	--