

DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ

**EXPROPRIEREA TERENURILOR PENTRU CAUZE DE UTILITATE
PUBLICĂ, EXECUTAREA PROIECTELOR DE INFRASTRUCTURĂ,
PRECUM ȘI CONSTRUCȚIA ȘI RELOCAREA UTILITĂȚILOR PUBLICE
ÎNTR-O SERIE DE STATE MEMBRE ALE UNIUNII EUROPENE**

SEPTEMBRIE 2017

Documentare și sinteză: Dan Alexandreanu, consilier parlamentar

Sinteza documentară poate fi accesată direct pe Intranet la pagina Direcției studii și documentare legislativă.

* Lucrările elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă sunt cu caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților.

CUPRINS

INTRODUCERE	4
AUSTRIA	5
BELGIA	7
BULGARIA	9
CEHIA	11
CROAȚIA	13
DANEMARCA	15
FINLANDA	16
FRANȚA	17
GERMANIA	19
IRLANDA	22
ITALIA	24
MAREA BRITANIE	26
OLANDA	27
POLONIA	28
PORTUGALIA	29
SLOVACIA	31
SPANIA	32
SUEDIA	34
UNGARIA	35
BIBLIOGRAFIE	38

INTRODUCERE

Toate lucrările de construcții planificate trebuie să fie efectuate în conformitate cu legile și regulamentele naționale, federale, provinciale și locale, care variază de la țară la țară:

- legi specifice activităților de construcții;
- legi de dezvoltare urbană sau rurală;
- legi privind desfășurarea transporturilor;
- legi de mediu;
- coduri civile.

Interesul social poate conduce, în anumite situații, nu numai la limitarea exercițiului unor atribute ale dreptului de proprietate, dar chiar la pierderea dreptului de proprietate privată cu privire la imobile - terenuri și construcții care pot fi expropriate și trecute astfel în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu plata de despăgubiri către proprietar.

În majoritatea covârșitoare a statelor membre ale Uniunii Europene, etapele procedurii de expropriere sunt aceleași:

- a) aprobarea planurilor și lucrărilor de interes public, insistându-se pe un temei justificat al lucrărilor și necesitatea executării lor prin expropriere a unor suprafețe de teren;
- b) consemnarea sumei individuale aferente, reprezentând plata despăgubirii pentru terenurile care fac parte din expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;
- c) transferul dreptului de proprietate;
- d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

În marea majoritate a statelor membre ale Uniunii Europene, guvernul decide asupra necesității construcției, fiind necesare consultări cu structurile de conducere ale regiunilor și municipalităților unde urmează să se realizeze aceasta. Trebuie menționat faptul că lucrările de construcție pot fi solicitate și de către un alt dezvoltator.

La rândul lor, municipalitățile trebuie să notifice agențiile de utilitate publică. După primirea notificării și a planului de bază, acestea trebuie să revizuiască planurile trimise de coordonatorul lucrării și să le returneze într-un interval de timp rezonabil, împreună cu o estimare a costurilor, fie că este vorba de construcția de noi utilități publice, fie că este vorba de relocarea celor existente.

În unele state funcționează comitete de coordonare a utilităților publice. Acestea sau consiliile locale ale municipalităților, în celelalte cazuri, trebuie să aprobe desfășurarea lucrărilor vizând utilitățile publice, care pot fi construite/mutate definitiv sau provizoriu. Relocarea de utilități poate implica obținerea de avize și de la alte autorități decât autoritatea rutieră locală sau regională.

Tot municipalitățile trebuie să verifice dacă au fost realizate toate achizițiile de teren pentru proiect sau dacă terenurile respective au fost trecute în proprietatea publică a municipalității.

În majoritatea situațiilor este necesară finalizarea relocărilor de utilități înainte de începerea construcției proiectului, dar acest lucru nu se poate face în toate

situațiile, utilitățile fiind relocate în timpul executării proiectului sau chiar după încheierea lucrărilor principale.

Lucrările se pot executa fie direct de firma care coordonează activitatea utilităților publice afectate, fie de constructorul angajat de solicitantul lucrării de construcție, dacă acesta este certificat în realizarea de lucrări de acest tip.

Costurile sunt în general suportate de stat, existând situații în care sunt implicate și municipalitățile în finanțarea activității de construcție sau firmele care gestionează utilitățile publice, în situația în care acestea sunt private. Sunt utilizate la scară largă parteneriatele public-private prin care costurile sunt împărțite între cele două părți ale contractului. În SUA, de exemplu, toate lucrările necesare sunt finanțate de la bugetul de stat, dar, în timp, agenția care coordonează exploatarea utilităților publice returnează la buget, din contribuțiile încasate, sumele investite cu modernizarea sau relocarea utilităților.

AUSTRIA

Exproprierea terenurilor

Republica Austria are o structură federală în care competențele legislative sunt împărțite între cele nouă provincii (*Bundesländer*) și Federație. În consecință, legislația și administrarea rețelei de drumuri publice sunt împărțite după cum urmează:

- autostrăzile și drumurile exprese sunt drumuri federale, aflate în sfera de competență a Federației. Temeiul juridic al acestor drumuri se regăsește în Legea federală a drumurilor (1971);

- rețeaua drumurilor secundare (provinciale, comunitare) sunt în domeniul de competență a landurilor.

Drumurile federale aparțin, în conformitate cu prevederile art.34b din Legea federală a drumurilor, societății ASFINAG (*Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft*), fiind în proprietatea Republicii Austria. ASFINAG are dreptul de uzufruct stabilit printr-un contract semnat cu Federația în anul 1997.

Achiziționarea de terenuri pentru construcția drumurilor federale se desfășoară după cum urmează:

- prezentarea către proprietar a ofertei de cumpărare a terenului respectiv de către ASFINAG;

- în cazul în care acesta nu răspunde sau nu acceptă oferta într-o perioadă rezonabilă de timp, ASFINAG poate depune o cerere de expropriere către guvernatorul provinciei, care acționează în numele Federației ca Autoritate a Drumurilor Federale;

- Autoritatea Drumurilor Federale va iniția o procedură de expropriere în conformitate cu prevederile art. 17 - 20 din Legea federală a drumurilor;

- este numit un expert oficial pentru calcularea de despăgubiri în conformitate cu prevederile art. 4 - 8 din Legea privind despăgubirea în cazul expropriilor;

- Autoritatea Drumurilor Federale adoptă un ordin de expropriere care trebuie să conțină necesitatea, obiectul și dimensiunea exproprierii, precum și valoarea compensației;

- proprietarul are dreptul de a sesiza Curtea Administrativă Regională numai împotriva deciziei privind necesitatea, obiectul și dimensiunea terenurilor expropriate, nu și în raport cu valoarea acordată drept compensație;

- decizia Curții poate fi atacată cu apel extraordinar la Curtea Supremă Administrativă și/sau la Curtea Constituțională; efectul suspensiv al măsurilor de expropriere fiind aplicat numai în cazuri excepționale;

- proprietarul are drept la recurs la instanța regională împotriva sumei acordate drept compensație în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a ordinului de expropriere;

- în anumite circumstanțe, proprietarul terenului are dreptul la răscumpărarea integrală a proprietății sale (de exemplu, în situația în care terenul rămas nu mai are valoare economică).

În vederea asigurării construcției unui drum federal inclus în anexele din Legea federală a drumurilor (anexa 1 pentru autostrăzi și anexa 2 pentru drumurile exprese), ministrul transporturilor, inovării și tehnologiei poate adopta o hotărâre de stabilire a zonei necesare de construcție, în conformitate cu prevederile art. 14 Legea privind drumurile federale, pentru o perioadă de maxim 5 ani.

Propunerile de construcție ale proprietarilor de terenuri în acest domeniu sunt limitate și pot fi permise numai în cazuri excepționale de către Autoritatea Drumurilor Federale. În aceste situații nu sunt acordate compensații pentru proprietari.

Instituția prescripției proprietății private în interes public nu este aplicabilă domeniului drumurilor, ci doar sectorului de locuințe.

Utilități publice

Reglementările aplicabile în sectorul construcțiilor sunt de competența celor nouă provincii ale statului. Excepțiile privesc reglementările privind utilizarea instalațiilor electrice în construcții, precum și construcția de căi ferate și drumuri, cărora le sunt aplicabile legi adoptate la nivel federal.

Întocmirea și modificarea planului de planificare și dezvoltare regională se realizează prin ordonanță a guvernului regional, în cazul în care acest lucru necesită aplicarea altor legi conexe ale landurilor sau adoptate la nivel federal. Planul de amenajare a teritoriului regional este obligatoriu din punct de vedere juridic pentru municipalitățile din zona de planificare. Pentru aprobarea acestor planuri este înființat un comitet regional format din 13 membri.

Responsabilitatea dezvoltatorului în domeniul construcțiilor vizează următoarele aspecte¹:

- acesta încredințează persoanelor autorizate executarea proiectului de construcție aprobat conform prevederilor legale;

¹ http://www.bauordnungen.de/Burgenland_Baugesetz.htm

- constructorul trebuie să anunțe începerea lucrărilor și să se asigure că proiectul de construcție este aprobat;

- pe parcursul lucrărilor de construcție, dezvoltatorul trebuie să se ocupe de utilizarea adecvată a șantiierelor pentru a evita pierderile și producerea de daune inutile, în special în domeniul protecției mediului;

- pentru a evita pericolele și inconveniente, constructorul trebuie să ia măsuri de protecție adecvate, iar în cazul întârzierii lucrărilor, măsurile de securitate necesare trebuie luate imediat, pe cheltuiala dezvoltatorului.

Realizarea de lucrări fără existența avizelor necesare se sancționează administrativ și se pedepsește cu amendă de până la 22.000 euro; în cazul săvârșirii de infracțiuni, persoanele vinovate se pedepsesc cu închisoarea de până la șase săptămâni.

În privința utilităților publice, serviciile sunt de obicei furnizate de firme deținute de municipalități sau provincii². În cazul operatorului principal de electricitate *Verbund*, de exemplu, pachetul majoritar de acțiuni este deținut de stat (51%). Acest lucru se reflectă și în cazul analizat. Lucrările necesare pentru construcția, repararea sau mutarea stâlpilor de curent pentru construcția unei șosele sunt planificate, finanțate și executate de stat. Situația este similară în Cipru, Malta și Finlanda.

BELGIA

Exproprierea terenurilor

Exproprierea este una dintre metodele legale aplicabile de diferitele autorități publice pentru achiziționarea de terenuri. În conformitate cu prevederile art. 16 din Constituția belgiană, exproprierea este supusă următoarelor condiții:

- exproprierea este posibilă numai în beneficiul public;
- exproprierea este posibilă numai în cazurile stabilite de lege;
- exproprierea este posibilă numai în modul stabilit de lege.

Procedura este împărțită într-o fază administrativă și una judiciară:

- în faza administrativă, autoritatea de expropriere trebuie să efectueze o anchetă publică, prezentând planurile sale și notificând proprietarii individuali de terenuri. Proprietarii pot face obiecții, iar în această fază, autoritățile vor încerca să ajungă la un acord cu aceștia în ceea ce privește vânzarea (sau chiar transferul gratuit) a terenurilor.

- dacă nu se poate ajunge la un acord se intră în faza judiciară. Pe baza documentelor întocmite în faza administrativă, instanțele vor verifica dacă autoritățile au respectat regulile procedurale, iar dacă este necesar, acestea pot numi experți care vor decide cu privire la valoarea compensației datorate. Dacă instanța hotărăște că regulile procedurale au fost respectate, autoritatea va deveni proprietarul terenului în litigiu. Decizia instanței trebuie notificată registrului funciar. Odată ce autoritatea poate

² <https://www.eurofound.europa.eu/observatories/eurwork/comparative-information/industrial-relations-in-the-public-utilities>

demonstra că plata compensației a fost plătită, ea poate solicita instanței să fie pusă în posesia terenului.

Pe lângă procedura menționată mai sus, există și o procedură "rapidă" (exproprierea în circumstanțe critice/urgente). În cadrul acestei proceduri, faza judiciară menționată mai sus este redusă. Principala diferență constă în plata a două tipuri de compensații provizorii, permițând autorității de expropriere să obțină mai repede proprietatea terenului.

În cele mai multe cazuri, autoritățile de expropriere recurg la procedura rapidă:

- compensația trebuie să fie corectă (echitabilă) și trebuie să acopere toate daunele suferite de persoana expropriată;
- compensația trebuie plătită în prealabil.

Nu există norme specifice privind prescrierea dreptului de proprietate privată în interes public.

Utilități publice

Construcția infrastructurii și a utilităților publice este reglementată, în cea mai mare parte, de Legea privind planificarea publică a regiunilor³:

- Codul de planificare publică și patrimoniu (1997) - Regiunea Valonă;
- Codul privind planificarea publică (2004) - Regiunea Capitalei Bruxelles;
- Codul flamand de planificare publică (2009) - Regiunea flamandă.

În toate cele trei regiuni, în cazul unei cereri de acordare a unei autorizații de construcție, structura municipală competentă trebuie să decidă cu privire la cerințele de infrastructură și utilități înainte ca autoritatea de decizie, Consiliul municipal, să poată acorda un permis.

Majoritatea reglementărilor locale privind construcțiile au în vedere controlul conexiunilor acestora la sistemele de canalizare. În luarea unei decizii privind o cerere individuală de obținere a unei autorizații de construcție, consiliul municipal are în vedere prevederile regulamentului de construcție și poate impune condiții conexe în aceasta.

În cazul construcției de drumuri, utilități și infrastructură, există o procedură de autorizare separată în raport cu ceea ce este considerat în "interes public". Aceasta se realizează la nivel ministerial, în special dacă cererea se referă direct sau indirect la dezvoltarea de proiecte private. Celelalte proiecte se stabilesc la nivel central.

Autoritatea contractantă are dreptul să stabilească criterii de selecție pentru a se asigura că ofertantul este calificat să execute în mod satisfăcător contractul de lucrări. La stabilirea unor astfel de criterii, acțiunea autorității este încadrată în dispozițiile legale care stabilesc elementele ce pot fi luate în considerare (cifra de afaceri, executarea altor contracte publice similare, resursele umane și materiale, experiența personalului etc.). În cadrul unei proceduri deschise sau al unei proceduri negociate într-o singură fază, criteriile trebuie stabilite în raport cu un nivel minim.

³ <http://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=construction&s=legal-framework&q=infrastructure-and-utilities&c=BE>

În sectoarele clasice, în care se încadrează conform legislației belgiene și activitatea de construcție, reparare și mutare a utilităților, procedura cea mai comună este invitația de participare la licitație, pe bază de criterii multiple, care permite autorității contractante să adapteze criteriile legale la nevoile sale (criteriul ofertei celei mai avantajoase din punct de vedere economic). Proiectele publice relativ standardizate sau contractele de achiziții publice de lucrări simple sunt atribuite numai pe baza criteriului de preț (procedură de adjudecare). Aceasta înseamnă că firma care a câștigat oferta trebuie să se ocupe de tot ceea ce înseamnă utilități publice, costurile fiind suportate de autoritatea contractantă.

În domeniul construcțiilor de autostrăzi, de exemplu, precum și în cazul lucrărilor din domeniul apărării și securității, procedura obișnuită este negocierea, după publicarea ofertei.

Cu excepția cazului în care legea prevede altfel, toate contractele publice sunt, în principiu, supuse legislației privind achizițiile publice. Pragul stabilit de lege determină numai aplicarea legislației UE și modalitatea de aplicare a procedurilor de negociere. Valoarea estimată a contractelor de achiziții publice este criteriul folosit pentru a separa contractele publice reglementate de legislația UE privind achizițiile publice de cele care nu sunt cuprinse în aceasta.

Normele care reglementează metodele de evaluare a valorii contractelor publice reprezintă o transpunere a dispozițiilor UE. În conformitate cu jurisprudența Curții Europene de Justiție, valoarea unui contract este determinată luând în considerare proiectul autorității contractante considerat în ansamblu (indiferent dacă proiectul ar putea fi realizat în faze separate în timp sau de faptul că autoritatea contractantă nu este sigură că ar putea să o execute pe deplin, de exemplu, din cauza subvențiilor incerte).

Legislația UE privind achizițiile publice se aplică contractelor de achiziții publice care au o valoare (exclusiv TVA) estimată a fi egală sau mai mare decât următoarele valori:

- pentru contractele de muncă publice: 5,225 milioane euro;
- pentru concesiuni de lucrări sau servicii: 5,225 milioane euro;
- pentru contractele de achiziții publice de bunuri: 209.000 euro în sectoarele clasice (135.000 euro pentru contractele de achiziții publice de bunuri contractate de autoritățile federale) și 418.000 euro în alte sectoare;
- pentru contractele de servicii publice: 209.000 euro în sectoarele clasice (135.000 euro pentru contractele de achiziții publice de bunuri contractate de autoritățile federale) și 418.000 euro în alte sectoare⁴.

BULGARIA

Exproprierea terenurilor

⁴ <https://gettingthedealthrough.com/area/33/jurisdiction/31/public-procurement-belgium/>

Exproprierea unei proprietăți poate fi efectuată înainte de începerea unei construcții sau în cazul lucrărilor care implică mai multe etape, înainte de începerea execuției fiecărei etape.

Procedura de expropriere este inițiată de administrația interesată printr-o cerere adresată Ministerului de finanțe și celui pentru dezvoltare regională. Cererea trebuie să conțină planul de dezvoltare detaliat, caracteristicile, tipul, amplasamentul și mărimea proprietății, documentele de proprietate, documentele de evaluare a proprietății, efectuată de un evaluator, cu cel mult trei luni înainte de data depunerii cererii, precum și justificarea financiară a propunerii de expropriere.

Conform Legii privind proprietatea de stat, proprietarii terenurilor supuse exproprierii în conformitate cu planul detaliat de dezvoltare, trebuie să prezinte documentele de proprietate și să permită accesul pe proprietate pentru diferite activități tehnice care urmează să fie efectuate. În cazurile în care se refuză accesul, acesta este asigurat cu asistența poliției.

După depunerea cererii de expropriere, Ministerul de finanțe și cel pentru dezvoltare regională pot aproba sau pot respinge solicitarea într-o perioadă de 14 zile.

Exproprierea se execută prin ordin al guvernatorului, la propunerea miniștrilor.

Primarul localității urmează să afișeze în cel mai scurt timp un anunț prin care anunță inițierea procedurii de expropriere: scopul urmărit de stat, tipul, amplasamentul, dimensiunea, compensația, proprietarii, banca comercială unde este compensația depusă, precum și data plății compensației.

Indiferent de tipul proprietății, suprafețele care sunt expropriate trebuie să fie utilizate pentru construcții importante ale statului, ce trebuie să răspundă intereselor întregii societăți, nu celor individuale.

Utilități publice

Localizarea infrastructurii fizice, a rețelelor și facilităților stradale subterane și aeriene se stabilesc prin planurile generale și cele detaliate, în conformitate cu normele și standardele tehnice aplicabile în domeniu. În cazul în care există linii sau instalații existente care se găsesc pe domeniul public al statului sau pe proprietatea publică a unei municipalități, iar acestea nu pot fi mutate din motive tehnice, se permite păstrarea oricăror astfel de instalații și prezentarea adecvată a acestora în planurile detaliate⁵.

Ministerul pentru dezvoltare regională și lucrări publice poate emite o hotărâre de stabilire a normelor și standardelor pentru amenajarea liniilor și instalațiilor necesare pentru dezvoltarea infrastructurii, inclusiv pentru liniile și rețelele de comunicații electronice.

Primarul localității sau un funcționar autorizat în acest scop asigură coordonarea necesară pentru stabilirea amplasamentului și construirea rețelelor și facilităților stradale subterane și coordonează executarea construcțiilor supraterane. Orice lucrare care implică ruperea unui drum sau a unui trotuar, săpături interioare, etc., trebuie să fie executate pe baza unei autorizații de construcție. Autoritatea

⁵ https://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/pp/compliance/C2011-58/Correspondence%20with%20communicant/Att._2._Spatial_Development_Act.pdf

contractantă notifică autoritatea competentă de administrare înaintea începerii oricărei lucrări.

În cazul în care este necesară relocarea sau restructurarea oricăror rețele sau facilități construite, subterane sau aeriene, lucrările relevante se efectuează de către autoritatea contractantă a noii construcții după aprobarea schemelor specifice și proiectelor necesare, realizate cu firmele de utilități ale căror rețele sau instalații sunt afectate, precum și după eliberarea unei autorizații de construcție. În cazul în care planurile detaliate și schemele specifice presupun relocarea oricărei rețele, costurile pentru construcția nouă vor fi efectuate în contul autorității contractante.

Dacă nu se poate altfel, în anumite situații, construcția de noi rețele sau reamenajarea celor existente în zona de dezvoltare spațială, cu excepția liniilor de transport, este permisă cu un statut de funcționare temporară, fiind necesară o declarație notarială a autorității contractante (sau a societății de utilitate publică) prin care se angajează să realizeze relocarea voluntară conform prevederilor planului detaliat.

Dezvoltatorul este obligat, printre altele:

- să trimită în cel mult trei zile o înștiințare prealabilă administrației municipale competente, precum și companiilor ce administrează utilitățile publice sau asigură exploatarea rețelelor și a instalațiilor, despre orice modificare ce trebuie făcută la rețelele respective;

- să efectueze, în numele lor, lucrările de recuperare, relocare, necesare în termenele stabilite de administrația locală competentă;

- rețele de canalizare și instalațiile aferente trebuie construite pe baza documentelor aprobate în conformitate cu planurile detaliate, precum și cu schemele specifice relevante anexate;

- pentru eventualele daune rezultate din construcție, titularilor li se va plăti o compensație de către autoritatea contractantă în conformitate cu procedura stabilită de lege.

CEHIA

Exproprierea terenurilor

Exproprierea este permisă potrivit prevederilor art. 11 alin. (4) din Carta cehă a drepturilor fundamentale⁶.

Condițiile sunt stabilite după modul în care se realizează exproprierea:

- în interes public;
- în baza legii;
- prin compensare.

⁶ Usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

Exproprierea este reglementată în detaliu de Legea nr. 184/2006 privind exproprierea⁷. Conform legii, aceasta este permisă numai pentru scopurile prevăzute de o serie de legi speciale doar în interes public, dacă nu există altă posibilitate de obținere a proprietății terenului respectiv. Legea privind exproprierea garantează acordarea unei compensații pecuniare corecte, precum și trecerea cheltuielilor aferente în sarcina statului.

Procedura este demarată printr-o cerere adresată unei autorități municipale cu competență extinsă. Înainte de expropriere, statul este obligat să prezinte proprietarului terenului o ofertă de cumpărare. Acesta are 90 de zile la dispoziție pentru acceptarea ofertei și numai dacă respinge solicitarea se poate depune cererea de expropriere. În timpul procedurii, statul este obligat să demonstreze interesul public al lucrării preconizate.

Legea nr. 13/1997 privind infrastructura stipulează că autostrăzile, drumurile județene și drumurile locale de primă clasă, precum și structurile conexe sunt construcții de uz public. De asemenea, Legea nr. 183/2006 privind construcțiile menționează că infrastructura este inclusă în categoria construcțiilor pentru scopuri publice.

Utilități publice

Problemele legate de infrastructură reprezintă o parte integrantă a întregului proces existent în domeniul construcțiilor. La stabilirea regulilor generale privind planificarea regională pentru o anumită zonă, sunt reflectate toate proiecțiile posibile pentru dezvoltarea infrastructurii. Propunerile de construcție a infrastructurii (canalizare, apă, drumuri etc.) fac parte din proiectul de construcție. Cerințele departamentului de transport și ale altor autorități și entități relevante sunt reflectate în autorizația de construcție, toate aceste condiții fiind cuprinse în permisul de construcție.

În ceea ce privește finanțarea, în cazul rețelelor de comunicații aflate pe diferite drumuri și șosele, investitorul suportă toate costurile în cazul în care acel drum se află pe terenuri aflate în proprietatea sa. Cu toate acestea, responsabilitatea pentru amenajarea de drumuri este deseori delegată municipalității, pentru a se asigura o întreținere corespunzătoare. În cazul canalelor, conductelor etc., toate lucrările sunt plătite de către entitatea privată sau prin acordul tuturor persoanelor care sunt conectate la infrastructura respectivă.

Autoritatea contractantă va emite actul de planificare, în următoarele condiții:

- dacă lucrările planificate sunt situate într-o zonă dezvoltată sau cu potențial de dezvoltare;
- dacă mediul din zona respectivă nu va fi modificat în mod semnificativ prin executarea lucrărilor;
- dacă lucrările ce trebuie efectuate nu necesită infrastructuri suplimentare de transport public sau infrastructură tehnică și de transport.

⁷ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

Astfel, aprobarea documentului de planificare nu poate fi realizată decât după emiterea unui aviz privind evaluarea impactului proiectului asupra mediului în conformitate cu prevederile legale privind protecția mediului. Pentru un anumit grup de proiecte, specificate de lege, procesul de autorizare, bazat în general pe principiul celor mai bune tehnici disponibile, este stabilit de reglementările europene și este guvernat de Legea integrată privind prevenirea poluării.

Părțile care încheie contracte în domeniul construcțiilor sunt libere să convină asupra condițiilor de plată. Cu toate acestea, în cazul în care obiectul contractului este livrarea de bunuri sau servicii, termenii de plată și orice dobândă de întârziere trebuie să respecte Directiva 2011/7/UE privind combaterea întârzierii în efectuarea plăților în cazul tranzacțiilor comerciale.

Prețul contractului este de obicei plătit la finalizarea lucrărilor, la datele stabilite pentru anumite repere specifice sau periodic pe baza rapoartelor lunare de lucru. Plățile în avans se realizează, de obicei, pentru proiecte de construcții mai mici sau dacă o parte a proiectului implică furnizarea de tehnologii de la o terță parte din străinătate.

O bună parte a lucrărilor vizând dezvoltarea infrastructurii și a rețelelor de utilități publice se desfășoară prin parteneriate public-private (PPP). Acestea sunt reglementate de Legea privind achizițiile publice și de Legea privind concesiunile. De asemenea, cadrul legal cuprinde și Directiva 2004/18/CE⁸ privind coordonarea procedurilor de atribuire a contractelor de achiziții de lucrări publice, de furnizare și de servicii, precum și Directiva 2004/17/CE⁹ privind coordonarea procedurilor de achiziții ale entităților care operează în domeniul utilităților publice (apă, energie, transporturi și servicii poștale), care au fost implementate de Legea nr. 137/2006. Contractele care guvernează părțile ce pot încheia PPP-uri sunt reglementate de noul Cod civil, precum și de legile și reglementările specifice sectorului.

CROAȚIA

Exproprierea terenurilor

Drumurile publice reprezintă bunuri de uz general aflate în proprietatea Republicii Croația. Drumurile publice nu pot fi transferate din proprietatea statului și asupra lor nu le pot fi dobândite drepturi reale, cu excepția cazurilor prevăzute de lege. Pe drumurile publice se poate obține dreptul de construcție în scopul realizării de clădiri, instalații, echipamente energetice, instalații de comunicații electronice și echipamente aferente. Terenurile rutiere pot fi utilizate în scopul desfășurării activităților conexe (catering, comerț, benzinării etc.).

Drumul public devine util, în general, pe baza permisului de utilizare, adică prin emiterea unui act pe baza căruia utilizarea construcției este permisă în conformitate

⁸ <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=CELEX:32004L0018&from=RO>

⁹ http://www.cnsc.ro/wp-content/uploads/2014/03/5.directiva2004_17_CE_a_parlamentului_european_si_a_consiliului.pdf

cu o reglementare specială. Drumul public este înscris în registrul funciar pe baza unui permis valabil de utilizare ca bun public de uz general și ca proprietate inalienabilă a Republicii Croația.

Hrvatske autoceste d.o.o. este persoana juridică autorizată să exploateze drumurile de stat, iar Administrația Drumurilor este persoana juridică autorizată să administreze drumurile județene și locale.

Reconstrucția și întreținerea drumurilor publice este în interesul Republicii Croația. Dovada că un investitor are dreptul de a construi un drum public se acordă prin decizie a Guvernului.

Actele de expropriere imobiliară datorate construcției, reconstrucției și întreținerii drumurilor publice sunt reglementate de Legea privind exproprierea și compensarea (2014), cu excepția cazului în care Legea privind drumurile prevede altfel.

Utilități publice

Legea croată cu privire la obligații reglementează contractele de execuție a lucrărilor de construcții, precum și contractele de proiectare a lucrărilor de construcții, care sunt considerate a fi acorduri de servicii. În plus, Codul de practică în domeniul construcțiilor este aplicabil în cazul în care părțile contractante (dacă ambele părți sunt entități comerciale) nu îl exclud sau, în cazul unui contract privat, atunci când părțile au convenit asupra acestui aspect.

Pentru lucrările de construcție mari, contractantul trebuie să obțină o licență, (există șapte categorii diferite de la A la G), în funcție de valoarea totală a lucrărilor. În ceea ce privește lucrările de importanță publică, contractantul trebuie să obțină o licență de categoria A.

Achizițiile publice sunt reglementate de Legea privind achizițiile publice (2017), în timp ce parteneriatele public-private (PPP) sunt reglementate de Legea privind parteneriatele public-private (2014). PPP-ul are un rol semnificativ în dezvoltarea proiectelor de infrastructură și furnizarea de servicii publice de o calitate superioară. La început, modelul de concesiune al PPP a fost aplicat în cea mai mare parte pentru construcția drumurilor și a infrastructurii comunale. În ultimii ani, au fost implementate modele complexe de PPP, în special în ceea ce privește educația și știința, centrele de dezvoltare tehnică, protecția mediului, construcția de locuințe, infrastructura sportivă și urbană, clădirile administrației publice, dezvoltarea asistenței medicale și asistența socială.

Pentru construcția de drumuri se încheie acorduri specifice de dezvoltare cu autoritățile publice care au obligația pentru a facilita, de exemplu, construcția de drumuri de acces și de utilități, inclusiv mutarea celor existente, dacă există.

Toate contractele cuprind un termen limită de finalizare a lucrărilor. De obicei, părțile contractante convin asupra unei penalități contractuale calculată pentru fiecare zi de întârziere.

DANEMARCA

Exproprierea terenurilor

Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Locuințelor răspunde pentru exproprierea terenurilor private în scopul construirii de drumuri publice. Procedura este reglementată de Legea nr.1520/2014 privind drumurile publice și Legea nr.1161/2008 privind exproprierea terenurilor.

Autoritatea rutieră poate solicita exproprierea pentru construcția de drumuri sau căi publice de acces, atunci când acest lucru este necesar în interesul public. Același lucru se aplică atunci când trebuie realizată o expropriere a drumurilor private și a căilor de acces, care este necesară din următoarele motive¹⁰:

- 1) efectuarea de lucrări, etc., pe drumurile publice;
- 2) luarea de decizii privind crearea sau utilizarea anumitor drumuri;
- 3) luarea de decizii privind accesul rutier din cauza închiderii unor drumuri publice.

Notificarea proprietarilor trebuie să se realizeze cu minim 28 de zile înainte de începerea studiilor tehnice. Dacă proiectul este situat într-o zonă rurală, fiind vizat un teren agricol, autoritatea de construcție trebuie să obțină un aviz din partea Ministerului alimentației, agriculturii și pescuitului, inclusiv în ceea ce privește condițiile de calitate ale solului, iar Comisia locală de expropriere trebuie să se asigure că oportunitățile de a reduce dezavantajele fermelor afectate sunt satisfăcute.

Deciziile de expropriere și valoarea compensațiilor sunt soluționate de către persoane independente, potrivit legii, acordarea sumelor corespunzătoare trebuind să se realizeze în 4 săptămâni.

Autoritatea Rutieră poate lua decizia de expropriere în cazul în care termenul prevăzut de lege a expirat. Plângerile cu privire la decizia autorității sunt soluționate de către ministrul transporturilor.

Drepturile statului asupra terenurilor private pentru a beneficia de viitoarele proiecte publice de construcție sunt consemnate într-un registru unic, toate înregistrările fiind publice.

Utilități publice

În Danemarca, legea construcțiilor are la bază următoarele aspecte:

- legea contractelor, care reglementează acordurile și înțelegerile între părți;
- legea privind prejudiciile, care abordează și prevede căi de atac în cazul unor încălcări ale prevederilor contractuale;
- jurisprudența, reprezentată de deciziile instanțelor naționale daneze și ale Comisiei de arbitraj danez pentru construcții.

De la caz la caz, autoritățile locale stabilesc condițiile referitoare la infrastructură, care sunt necesare construcției, inclusiv mutarea traseelor utilităților. Anumite prevederi sunt impuse în contractele de construcție prin jurisprudență. Astfel,

¹⁰ <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=167290#Kap10>

În Danemarca se aplică o serie de condiții generale care rezultă din contractele standard AB 92 și ABT 93, ce au la bază principiile fundamentale ale dreptului contractelor. Aceste forme legale standard au fost elaborate în conformitate cu recomandările unui comitet instituit de Ministerul locuințelor cu participarea reprezentanților din industria construcțiilor.

În conformitate cu condițiile generale menționate de contractele de construcție standard AB 92 și ABT 93, contractantul trebuie să ofere o garanție, în termen de opt zile lucrătoare de la încheierea contractului, pentru îndeplinirea obligațiilor sale față de angajator. Aceasta poate fi sub forma unei garanții adecvate din partea unei bănci, o garanție de asigurare sau alte tipuri de garanții adecvate.

În mod normal, garanția va fi redusă în etape și va înceta la cinci ani de la predarea lucrărilor de construcție angajatorului. Garanția oferită de contractant se reduce la 2% din prețul contractului după prima inspecție. În cazul în care angajatorul descoperă defecțiuni în construcție înainte de prima inspecție, reducerea garanției contractorului poate fi amânată până când defectele vor fi remediate de către contractant.

Este o practică obișnuită ca în contractele de construcție să existe o dată specificată de finalizare a lucrărilor. În cazul unei întârzieri, contractantul va avea dreptul la o prelungire dacă întârzierea este rezultatul:

- unor schimbări în caracterul sau amploarea construcției comandate de angajator;
- unor situații care pot fi atribuite angajatorului sau altor contractori;
- unor cauze de forță majoră.

Contractele de construcție conțin dispoziții care impun contractantului să plătească despăgubiri în cazul unor întârzieri pentru care este responsabil.

FINLANDA

Exproprierea terenurilor

Conform Constituției Finlandei, proprietatea este protejată. Dispozițiile privind exproprierea proprietății pentru proiecte publice și vizând despăgubirea integrală, sunt stabilite prin Legea privind răscumpărarea drepturilor imobile și a drepturilor speciale (603/1977).

Exproprierea nu va fi executată dacă obiectivul pentru care se realizează poate fi executat în alt mod sau dacă prejudiciul cauzat interesului privat este mai mare decât beneficiul obținut pentru interesul public¹¹.

Exproprierea se poate realiza pe baza unei autorizații de expropriere acordată de Guvern sau de către *National Land Survey*. Exproprierea poate fi realizată și de municipalitate, în baza planului local detaliat, atunci când nu este necesar un permis specific.

Un proprietar de teren are dreptul la despăgubire integrală pentru pierderile economice suferite. Quantumul exproprierii este stabilit de un comitet de expropriere,

¹¹ <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770603#L1>

inclusiv pentru vecinii persoanelor expropriate, care suferă anumite prejudicii sau pierderi. O serie de instanțe specializate se ocupă de litigiile care decurg din operațiunile de expropriere. Deciziile acestora pot fi atacate la Curtea Supremă.

Legea privind utilizarea și construcția terenurilor cuprinde o serie de dispoziții privind atribuirea și exproprierea terenurilor¹²:

- atunci când într-un master plan local, un drum privat sau un drum rezervat de proprietarul terenului se află într-o zonă desemnată a deveni o zonă rutieră publică, autoritatea locală este îndreptățită, fără compensație, să repare drumul respectiv și canalele de scurgere ale acestuia, să dispună realizarea de utilități publice și să o introducă în traficul general;

- atunci când un plan local detaliat este aprobat pentru prima dată pentru o anumită zonă, autoritatea locală obține orice zonă de stradă care nu a mai fost în posesia sa prin intermediul unei partiții în temeiul Legii privind partiționarea. Compensarea pentru zonele stradale este prescrisă;

- în zonele de plan local detaliate, autoritatea locală poate, fără obținerea unui permis specific, să exproprieze anumite parcele de teren zone pentru alte necesități ale autorității locale. Aceste dispoziții sunt de asemenea aplicabile atunci când dreptul de utilizare este restricționat în planul detaliat local dintr-o zonă pentru realizarea de construcții subterane;

- în interes public, ministerul competent poate permite autorității locale să exproprieze o zonă necesară pentru construcția unor lucrări importante. Dacă proprietarul nu poate folosi locul respectiv care generează un profit rezonabil, autoritatea locală sau statul este obligat să plătească despăgubiri.

Obligația de a expropria sau de a plăti o compensație nu se aplică în zonele de utilizare în comun, zonele rutiere publice și alte zone stradale menționate de lege.

Exproprierea și compensarea se poate aplica unei zone desemnate pentru agricultură și silvicultură numai dacă în planul zonal au fost impuse restricții speciale privind utilizarea zonei.

FRANȚA

Exproprierea terenurilor

Procedura de expropriere a terenurilor de către stat sau de către o autoritate locală pentru construirea unei lucrări publice este foarte utilizată, existând preocupări de a găsi un compromis între interesul public și principiul constituțional al protecției proprietății private.

Exproprierea se efectuează de obicei în beneficiul unei entități publice (de stat, autorități locale, etc.) pentru realizarea de lucrări publice (facilități sociale, utilități publice) și dezvoltare urbană.

Exproprierea se poate referi la întreaga proprietate sau o parte a acesteia. Aceasta trebuie să urmeze o procedură care se desfășoară în 2 etape¹³:

¹² <https://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990132.pdf>

¹³ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762>

- faza administrativă pregătitoare în decursul căreia entitatea publică trebuie să demonstreze utilitatea proiectului;

- faza judiciară pentru asigurarea transferului de proprietate către persoana publică și plata despăgubirii către persoana expropriată.

Exproprierea poate avea loc numai pentru o cauză de utilitate publică. Judecătorii consideră că această condiție este îndeplinită atunci când:

- proiectul este într-adevăr justificat;
- procedura nu poate fi evitată și au fost epuizate celelalte alternative, cum ar fi achiziționarea amiabilă;

- deteriorarea proprietății persoanei expropriate nu este disproporționată în raport cu obiectivul urmărit.

Faza administrativă se desfășoară în 2 etape:

- o fază care cuprinde ancheta publică pentru informarea publicului larg;
- o fază de investigare pentru a identifica proprietarul relevant.

Aceste investigații se realizează în minim 15 zile calendaristice fiecare.

Studiul este realizat de un comisar de anchetă numit de președintele Curții administrative. Având în vedere rezultatele anchetei, în cazul în care se acceptă utilitatea publică a proiectului, prefectul emite o declarație de utilitate publică (PUD).

Odată ce exproprierea propusă a fost declarată de utilitate publică și a fost notificat proprietarul bunului, transferul de proprietate poate avea loc. Acest transfer se poate face de comun acord între organismul public și persoana expropriată. În caz contrar, organismul public poate să solicite Înaltei Curți un ordin de expropriere.

Compensarea include:

- o indemnizație principală care corespunde valorii bunului expropriat la data deciziei, ce trebuie să permită fostului proprietar să dobândească o proprietate echivalentă cu cea de care este depozitat;

- alte beneficii auxiliare care sunt plătite în cazul în care judecătorul consideră că există prejudicii (de exemplu, amortizarea activului în caz de expropriere parțială, în cazul în care partea rămasă nu poate fi utilizată în condiții normale).

Organismul public are un termen de 30 de zile, după plata compensației către expropriat, pentru a intra efectiv în posesia bunului.

În Franța, în cazul rețelei rutiere, autostrăzile sunt adesea acordate companiilor private pentru construcție. În contextul contractelor încheiate cu statul și sub controlul său permanent, societățile concesiionare primesc o delegare pentru finanțarea, construcția, exploatarea și întreținerea unei autostrăzi cu corespondent, colectarea taxelor de trecere. La sfârșitul perioadei de concesiune stipulate în contract, lucrarea este returnată statului în mod gratuit.

Utilități publice

Orice lucrare de construcție necesită obținerea unui permis de construcție. Autorizația este, de obicei, solicitată de proprietar sau de către dezvoltator. În

conformitate cu legislația franceză, desfășurarea unei activități în domeniul construcțiilor fără obținerea unui permis este considerată infracțiune.

Există două serii de reglementări care guvernează acordarea permiselor în domeniul construcțiilor¹⁴:

- reglementările naționale de urbanism, acestea fiind cuprinse în codul francez "*Code de l'Urbanisme*" și reglementările locale conținute în "*POS - Le plan d'occupation des sols*" - Planul local de Urbanism;
- normele cuprinse în Codul civil francez, care reglementează relațiile dintre vecini.

Planul de construcție este trimis prefectului departamentului unde urmează a fi realizată lucrarea. Prefectul trebuie să consulte autoritățile locale și operatorii de servicii publice. În absența unui răspuns în termen de o lună, prefectul, prin decret, aprobă planul de construcție, stabilește transferurile și alocările de proprietăți, precum și drepturile reale rezultate din acest plan¹⁵.

În conformitate cu prevederile legale, proprietarul lucrării trebuie să contribuie financiar la dezvoltarea infrastructurii pentru susținerea noilor lucrări, inclusiv mutarea utilităților publice. Proprietarul (statul) poate fi eliberat de această responsabilitate dacă efectuează prin forțe proprii lucrările legate de infrastructură.

Utilizarea garanțiilor terților (fie bancare, fie de altă natură) pentru obligațiile unui antreprenor este reglementată de articolul 1799-1 din Codul civil francez. Proprietarul trebuie să livreze contractorului (antreprenorului) o garanție bancară comună, egală cu întregul preț al contractului, pentru a garanta obligația de plată datorată.

Proprietarul are dreptul să păstreze o sumă care nu depășește 5% din întregul preț al proiectului, pentru a garanta remedierea oricăror defecte apărute la data acceptării lucrărilor. Cu toate acestea, în cazul în care contractantul oferă o garanție bancară egală cu 5% din preț, proprietarul trebuie să plătească contractorului în întregime prețul stabilit pentru executarea lucrării.

Impunerea unui termen pentru finalizarea lucrărilor este obligatorie. În cazul în care acestea nu sunt terminate la data convenită, acest lucru implică în mod automat acordarea de daune. Mecanismul de sancționare în caz de întârziere trebuie prevăzut în contract.

GERMANIA

Exproprierea terenurilor

Exproprierea reprezintă o privațiune de proprietate într-un caz individual, un transfer de proprietate de la o persoană la alta, cu scopul de a realiza un obiectiv de interes public. În interpretarea art. 14 para. 3 din Constituția germană, există

¹⁴ http://library.tee.gr/digital/m2267/m2267_gil.pdf

¹⁵ https://www.legifrance.gouv.fr/telecharger_pdf.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075

posibilitatea acordării de despăgubiri¹⁶, nu neapărat la valoarea de piață, dar pe de altă parte, Codul civil, menționează faptul că dimensiunea proprietății transferate determină natura și valoarea compensației.

Legea germană prevede că proprietatea privată poate fi expropriată în scopuri publice numai într-o manieră nediscriminatorie și în conformitate cu principiile stabilite de dreptul constituțional și internațional. Există un proces și o transparență adecvată pentru îndeplinirea acestui scop, iar investitorii și creditorii entităților expropriate primesc despăgubiri prompte, adecvate și eficiente.

Procedura de expropriere se efectuează de către autoritățile administrației publice, care funcționează la nivel regional. Această autoritate este responsabilă pentru desfășurarea unei proceduri echitabile, inclusiv acordarea de compensații.

Autoritatea de expropriere acționează ca mediator și are datoria de a realiza un acord voluntar între solicitant și proprietarul terenului. Autoritatea de expropriere este independentă și nu este responsabilă pentru scopul public care trebuie atins prin obținerea de către stat a terenului.

Procedura completă cuprinde trei etape:

1. pre-negocierea solicitantului de a dobândi terenul fără expropriere; este necesară înaintarea unei oferte rezonabile;
2. cererea de expropriere și de pregătire a procedurii (etapa preliminară);
3. procedura de cumpărare, în care trebuie demonstrat scopul public și respectarea legalității transferului de proprietate.

În această etapă procedura devine publică și se notifică în registrul funciar. Autoritatea de expropriere trebuie să realizeze medierea privind sumele compensatorii ce trebuie acordate. Procedurile judiciare realizate după deciziile autorităților de expropriere pot influența într-un mod important rezultatele exproprierii. Având în vedere că există trei instanțe - fond, apel, recurs - deciziile legate de expropriere pot să dureze câțiva ani, în final, fostul proprietar de teren trebuind să fie în măsură să cumpere o proprietate similară cu valoarea de compensare stabilită de instanțe la data intrării în vigoare a ordinului.

Sumele compensatorii trebuie să acopere:

- pierderea drepturilor de proprietate datorate exproprierii (pierderi de active reale);
- alte pierderi datorate exproprierii (daune provocate);
- creșterea valorilor proprietăților rămase.

Utilități publice

Două legi reglementează relațiile juridice materiale dintre părțile unui contract de construcție:

- codul civil german - dispozițiile legale aplicabile contractelor de muncă și de servicii se regăsesc în sect. 631 - 651;

¹⁶ <https://iuccommonsproject.wikispaces.com/file/view/Fabiam+Thiel,+Property+entails+obligation,+land+and+property+law+in+Germany+-+European+-+Asian+Jouanal+of+Law+and+Governance.pdf>

- normele contractuale pentru achiziționarea de lucrări publice (VOB/B), care spre deosebire de Codul civil nu au caracter de lege, ci prevăd termeni și condiții generale.

Deși dispozițiile Codului civil se aplică în mod automat, aplicarea normelor VOB/B trebuie convenită în mod expres ca parte integrantă a contractului dintre părți.

În principiu, montarea, modificarea, schimbarea folosinței, demolarea unei clădiri sau construcția rețelelor de utilități publice necesită o autorizație de construcție în conformitate cu reglementările federale.

În detaliu, proiectul trebuie să respecte:

- dispozițiile legii privind planurile de zonare;
- regulile de construcție aplicabile în landul respectiv;
- celelalte reglementări de drept public cărora nu li se aplică o procedură specială de autorizare (de exemplu, reglementări privind conservarea naturii, protecția monumentelor și controlul poluării aerului și a apei).

Întrucât procedura de autorizare poate dura o perioadă considerabilă de timp, toate reglementările privind construcțiile realizate de stat prevăd proceduri rapide. Autorizațiile de construire trebuie să fie obținute de dezvoltator înainte de începerea lucrărilor de construcție, acestea fiind valabile pentru o perioadă de 1-4 ani.

Proiectele speciale de construcții pot avea nevoie de autorizații suplimentare.

VOB constă din trei părți¹⁷:

A - "Dispoziții generale privind atribuirea contractelor de lucrări de construcție"
- care conține principalele reglementări privind dreptul de achiziții publice;

B - "Condiții contractuale generale pentru executarea lucrărilor de construcție"
- care conține mai multe dispoziții diferite de cele ale Codului civil. Cu toate acestea, prevederile Codului civil rămân aplicabile în măsura în care nu sunt înlocuite de prevederile efective ale VOB/B, ce oferă un set echilibrat de reglementări pentru contractele de construcție care să se potrivească intereselor ambelor părți contractante.

C - "Condiții contractuale tehnice generale pentru lucrările de construcție".

Orice teren pe care se planifică executarea unei construcții trebuie să fie racordat la infrastructura publică și de utilități, în caz contrar autoritatea din domeniul construcțiilor poate refuza să emită un permis de realizare a construcției sau poate interzice executarea acesteia. Pentru a conecta proiectul la rețelele de utilități, dezvoltatorul este obligat să încheie un acord cu furnizorii de utilități.

În ceea ce privește legătura cu drumurile publice, municipalitățile pot impune taxe pentru conectare și pot solicita dezvoltatorului să transfere suprafețe de teren în domeniul public al municipalității pentru a facilita construcția unui drum. În această privință, dezvoltatorii proiectelor mari de construcții încheie acorduri de drept public, care îi obligă să construiască conexiunile necesare pe cheltuiala proprie și apoi să transfere autorităților competente zonele pe care au fost construite, fără alte obligații de plată.

¹⁷ <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=c94b4324-8efe-4812-a5cd-cb565e835800>

Dispozițiile importante obligatorii existente în contractele de construcție sunt secțiunile 648 și 648 a) din Codul civil. Antreprenorul beneficiază de ipoteca de securitate înregistrată în registrul funciar în care beneficiarul este proprietarul înregistrat al proprietății. Contractorii au întotdeauna dreptul de a solicita o garanție bancară care să acopere suma totală datorată acestora. Chiar dacă părțile convin asupra unei garanții de plată de 10% în contract, contractorul poate reveni și poate solicita o garanție corespunzătoare pentru restul de 90% din suma datorată. În caz contrar, contractanții au dreptul să înceteze activitatea dacă garanția de plată nu este furnizată în termen rezonabil.

În principiu, documentele de licitație cuprind termenele la care trebuie finalizată lucrarea. Odată angajat, contractantul este obligat, în majoritatea cazurilor, să furnizeze solicitantului un calendar detaliat pentru execuția și gestionarea controlului în conformitate cu termenele stabilite de către acesta.

Normele de contractare pentru achiziționarea de lucrări publice (VOB/B) fac o distincție între termenele limită obligatorii și cele neobligatorii. În general, termenul obligatoriu trebuie indicat în mod expres ca termen limită în contractul de construcție. Datele de începere și finalizare a executării lucrărilor sunt întotdeauna termene contractuale. Pe de altă parte, termenele limită fără caracter obligatoriu facilitează solicitantului controlul lucrărilor de construcție și monitorizarea acestora.

Neîndeplinirea unui termen contractual dă dreptul solicitantului lucrării să solicite daune-interese și/sau sancțiuni, putând oferi solicitantului chiar dreptul de reziliere a contractului, în anumite cazuri.

În conformitate cu normele contractuale privind achizițiile publice de lucrări (VOB/B), un contractant care are dreptul să solicite o remunerație suplimentară în următoarele situații:

- modificarea planurilor de lucru de către solicitant;
- solicitarea de realizare a unor lucrări suplimentare;
- executarea de lucrări care se abat de la specificațiile convenite prin contract și pe care executantul le execută fără instrucțiuni din partea solicitantului, dacă lucrările sunt necesare pentru executarea contractului;
- creșterea cantității de muncă cu peste 10% într-un contract cu preț unitar, dacă una dintre părțile contractante solicită acest lucru;
- împiedicarea și întreruperea lucrărilor cauzate de către solicitant¹⁸.

IRLANDA

Exproprierea terenurilor

Achiziționarea prin expropriere a unor terenuri de către un organism public este posibilă doar prin plata compensațiilor. În lipsa unui acord între părți, despăgubirea

¹⁸ <http://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=construction&s=legal-framework&q=general-construction-law&c=DE>

este evaluată prin arbitraj în temeiul Legii privind achiziționarea terenurilor și evaluarea compensației (1919).

Norma principală prevede faptul că evaluarea valorii terenului se face pe baza datelor de piață, în cazul în care terenul ar fi vândut pe piața liberă la data la care proprietarul este notificat de către organismul public care solicită exproprierea.

Utilități publice

Pentru executarea unei lucrări de construcție este necesară obținerea de către executant a mai multor licențe și avize:

- avizul de planificare, care trebuie să fie în vigoare înainte de începerea lucrărilor;
- certificarea de stingere a incendiilor, de proiectare, de începere a lucrărilor;
- avizul de inspectare și certificare a lucrărilor;
- certificatul de conformitate;
- anunțul de stabilire a constructorului;
- avizul de mediu;
- licența de autorizare locală pentru executarea de drumuri și mutări ale instalațiilor de utilități publice, etc.

Forma contractului utilizat variază de la caz la caz. În ultimii ani au fost emise mai multe forme de contract de lucrări publice de către Departamentul de Finanțe pentru a putea controla depășirile financiare ale costurilor privind proiectele guvernamentale. În cazul unor parteneriate mai complexe dintre sectorul public și cel privat (PPP), sunt utilizate formularele contractuale speciale, având în vedere complexitatea activităților de proiectare, construcție, finanțare și funcționare a parteneriatelor.

Dezvoltatorii trebuie să solicite permisiunea de planificare pentru toate noile dezvoltări. Fiecare permis de construcție, în funcție de complexitatea dezvoltării, conține o serie de condiții care trebuie îndeplinite înainte de realizarea construcției în raport cu toate utilitățile existente. De asemenea, poate fi necesară plata taxelor pentru conexiunile rutiere și drenaj, care trebuie asigurate de către autoritatea locală. Cu toate acestea, este responsabilitatea dezvoltatorului de a lua legătura cu companiile de utilități în legătură cu obținerea conexiunilor de utilitate, de exemplu, gaz și electricitate.

Formele standard ale contractelor aplicabile în Irlanda prevăd o dată finală de finalizare a lucrărilor. În forma contractului de construcție RIAI, întârzierea contractantului poate fi rezolvată fie prin intermediul plății daunelor solicitate pentru întârziere, fie prin renunțarea la daune în cazul existenței unor evenimente de forță majoră.

ITALIA

Exproprierea terenurilor

Codul civil italian prevede faptul că drumurile și autostrăzile de stat aparțin domeniului public (art. 822), iar cele aflate în proprietatea provinciilor și municipalităților sunt reglementate conform prevederilor art. 824 C.civ.

Codul rutier (Decretul legislativ nr. 285/1992) precizează că drumurile sunt împărțite în: drumuri de stat; drumuri regionale; drumuri provinciale și municipale. Drumurile sunt clasificate în acest fel în funcție de proprietar: statul, regiunile, provinciile, orașele metropolitane sau municipalitățile. Apoi drumurile sunt introduse în Arhiva Națională a Drumurilor, care este gestionată de către Ministerul Transporturilor.

Un decret de expropriere poate fi emis dacă:

a) lucrările care urmează a fi realizate trebuie sunt încadrate în planul general de urbanism, iar terenul care urmează să fie expropriat a fost supus condiției unei prealabile exproprieri;

(b) a existat o declarație de interes public;

(c) indemnizația de expropriere a fost determinată, chiar dacă provizoriu.

Decretul de expropriere poate fi semnat într-o perioadă de cinci ani de la data la care intră în vigoare actul de declarare a unei zone de utilitate publică.

Autoritatea care emite unul dintre actele menționate mai sus, trebuie să trimită o copie a acestuia Ministerului Infrastructurii și Transporturilor pentru procedurile aflate în competența statului și președintelui regiunii, pentru lucrările de competență regională. Prin decret al ministrului de resort sau al președintelui regiunii, respectiv pentru lucrări de competență statală sau regională se indică birourile responsabile pentru actualizarea listelor de documente necesare.

După intrarea în vigoare a actului de declarare a zonei de utilitate publică, în 30 de zile, statul întocmește o listă a activelor care urmează să fie expropriate și indică sumele pe care le prevede pentru exproprieri. Lista se notifică fiecărui proprietar. Persoanele interesate pot depune documente scrise și acte. Atunci când se consideră necesar, având în vedere o procedură de urgență, autoritățile pot invita proprietarul și, după caz, beneficiarul exproprierii întocmește un raport explicativ privind valoarea care trebuie atribuită zonei în scopul stabilirii indemnizației de expropriere.

În cazul în care nu s-a ajuns la nici un acord cu privire la stabilirea indemnizației de expropriere, proprietarul în cauză poate să urmeze procedura legală și să desemneze un expert pentru stabilirea valorii proprietății¹⁹.

Decretul de expropriere:

a) se emite în termenul limită de expirare a declarației de utilitate publică;

b) cuprinde actele care au stat la baza deciziei de expropriere și cele de aprobare a proiectului lucrării;

c) menționează dacă indemnizația a fost determinată provizoriu sau în regim de urgență și precizează dacă aceasta a fost acceptată de către proprietar, dacă a fost plătită sau dacă a fost depusă la banca custode;

¹⁹ http://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2001-08-16&atto.codiceRedazionale=001G0372&queryString=%3FmeseProvvedimento%3D%26formType%3Dricerca_semplice%26numeroArticolo%3D%26numeroProvvedimento%3D327%26testo%3D%26giornoProvvedimento%3D%26annoProvvedimento%3D2001¤tPage=1

- d) cuprinde documentul de desemnare a tehnicienilor responsabili pentru stabilirea definitivă a indemnizației de expropriere;
- e) cuprinde documentele privind transferul dreptului de proprietate;
- f) cuprinde anunțul prin care este notificat proprietarul în forma solicitată de procedura civilă, locul, data și ora executării decretului de expropriere. Acest lucru se realizează cu cel puțin șapte zile înaintea executării (etc).

Utilități publice

Orice activitate de construcții este supusă unei autorizații de construire, emisă de comisia/comitetul local competent.

Decretul legislativ nr. 152/2006 prevede o listă a lucrărilor de construcție care pot avea un impact potențial asupra mediului (de exemplu, rafinării de petrol, infrastructuri specifice, șosele, etc.).

În cazul în care lucrările de construcție se efectuează pe baza unui plan sau a unui program de urbanism, aprobarea unui astfel de plan sau program face obiectul unei evaluări strategice de mediu (VAS), al cărei scop principal este acela de a furniza autorităților publice o imagine globală asupra durabilității planului sau a programului din punct de vedere al mediului, ținând seama, de asemenea, de considerentele de planificare urbană. În plus, în cazul în care lucrările de construcție sunt realizate în temeiul unui proiect specific, acest proiect face obiectul unei evaluări a impactului asupra mediului (VIA), al cărei scop principal este acela de a oferi autorităților o evaluare globală a impactului proiectului de construcție asupra mediului și a modalităților sale de executare.

Conform legii italiene, construcția unei noi amenajări implică emiterea prealabilă a unui permis administrativ care, de obicei, prevede notificarea lucrărilor de infrastructură care urmează să fie efectuate, ce sunt necesare pentru noua dezvoltare. În funcție de tipul de permis eliberat de autoritatea locală competentă, dezvoltatorul trebuie să construiască, pe cheltuiala proprie, lucrările de infrastructură necesare, lucrările de construcție fiind reglementate printr-o Convenție încheiată între solicitant și constructor. În cazul existenței infrastructurii corespunzătoare, datorită faptului că lucrările de construcții se desfășoară într-o zonă deja dezvoltată, dezvoltatorul trebuie să plătească autorităților locale o contribuție conexasă taxelor de urbanism.

Nu există forme standard de contracte pentru proiectele de construcții. Cu toate acestea, în principiu sunt utilizate formularele standard ale *International Federation of Consulting Engineers* (FIDIC), fiind recunoscute două forme standard:

- contractul de proiectare și construcție (D&B), utilizat de obicei de către părțile care intenționează să întreprindă lucrări de construcții civile. Un contract D&B este un sistem de proiecte de construcție în care o singură entitate acționează atât ca designer, cât și ca constructor;
- contractul de management al construcțiilor, în care proiectarea și construcția sunt contractate de entități diferite, iar activitatea de construcție în sine este împărțită între diferite entități. Un dezavantaj al acestui contract este acela că nici o entitate nu își asumă întregul risc al construcției.

Parteneriatele public-private reprezintă o formă de colaborare între guvern și sectorul de afaceri pentru realizarea unui proiect. În acest caz se împart datoriile și riscurile și fiecare parte își păstrează responsabilitățile. Principalele forme ale PPP includ:

- concesiunea de lucrări;
- tehnicile de finanțare a proiectelor;
- contractele de leasing financiar;
- concesiunea de servicii și înființarea de societăți pe acțiuni cu capital mixt public-privat, pentru gestionarea serviciilor publice locale. PPP (în diferitele sale forme) este reglementat în mod expres de Legea privind contractele publice (Decretul legislativ nr. 50/2016).

Dacă costul lucrărilor depășește cu o șesime prețul total convenit inițial, contractantul poate să se retragă din contract și să primească, în funcție de circumstanțe, o despăgubire rezonabilă. De asemenea, acesta poate rezilia contractul dacă variațiile de preț sunt semnificative.

În cazul întârzierilor semnificative ale proiectului de către contractant, se aplică atât măsuri legislative, cât și contractuale. În mod obișnuit, în contracte sunt menționate despăgubirile care trebuie achitate de către constructor, după data la care trebuiau finalizate lucrările.

MAREA BRITANIE

Exproprierea terenurilor

Autoritățile locale și alte organisme publice au competențe în ceea ce privește cumpărarea obligatorie a terenurilor de orice tip, în cazul în care achiziționarea este necesară pentru o dezvoltare propusă de stat. Compensația se acordă pe baza valorii terenului achiziționat. În majoritatea cazurilor acordurile sunt încheiate prin negociere între autoritatea care achiziționează și proprietarul imobiliar.

Legea de compensare a terenurilor (1961) stabilește regulile de bază pentru evaluarea valorii unor bunuri care fac obiectul unei achiziții obligatorii. Compensația acordată trebuie să cuprindă valoarea proprietății, evaluată pe piața liberă, și fructele obținute de aceasta. Structura care a solicitat exproprierea poate să numească un evaluator acreditat și să plătească taxele de evaluare. Orice litigiu trebuie înaintat Tribunalului Superior (Camera pentru terenuri).

Noua lege de planificare a vecinătății (2017) prevede posibilitatea achizițiilor de terenuri private pe o durată limitată²⁰.

Utilități publice

Contractul între o autoritate locală și un dezvoltator/propietar de teren se poate încheia conform prevederilor secțiunii 106 din Legea privind amenajarea teritoriului (1990), în cazul în care este necesară furnizarea de servicii și infrastructură, cum ar fi

²⁰ <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2017/20/contents/enacted>

construcția de autostrăzi, facilități de agrement, sănătate și locuințe la prețuri accesibile.

Conform prevederilor secț. 278 a Legii drumurilor (1980), se poate încheia un acord între Autoritatea autostrăzilor și un proprietar de teren. Prin acest acord Autoritatea poate să efectueze lucrări la străzile/autostrăzile publice, inclusiv îmbunătățirea joncțiunilor, la costul solicitat de proprietarul de teren. Ulterior, întreținerea obiectivelor construite se face de la bugetul autorității locale din zona respectivă.

Un alt acord poate fi încheiat conform prevederilor secț. 104 din Legea privind apele industriale (1991) pentru conectarea unei dezvoltări construite la sistemul public de canalizare, lucrări care sunt realizate de către dezvoltator, adică statul.

Toate lucrările de construcție necesită o serie de avize și licențe din partea agențiilor statului britanic: sănătate, mediu, autorități locale, etc.

Contractele de construcții necesită existența unei date de finalizare a lucrărilor. În cazul întârzierilor, contractantul este obligat să plătească "daune lichidate" (LDs), care sunt fixe, cuantumul lor fiind agreeat de părți în avans și consemnat într-o anexă a contractului de construcție.

OLANDA

Exproprierea terenurilor

Legislația olandeză oferă autorităților încadrate în domeniul dreptului public competența de a putea să exproprieze proprietăți, dacă acest lucru este în interes public, trebuind îndeplinite o serie de criterii stricte.

După finalizarea planurilor de zonare și a căilor de atac ale persoanelor interesate, exproprierea începe cu o procedură administrativă în baza căreia sunt posibile obiecții și contestații în legătură cu interesele private ale proprietarilor de terenuri. Aceasta este urmată de o procedură civilă în care sunt desemnați experți care trebuie să stabilească daunele suferite de proprietari, chiriași și terți, pe baza principiului de despăgubire integrală.

Utilități publice

Domeniul construcțiilor este reglementat de legea civilă olandeză, respectiv Codul civil. Legislativul olandez a creat o secțiune separată în Codul civil privind o serie de acorduri speciale, inclusiv norme specifice pentru contractele generale de construcții. În plus, legea în domeniul construcțiilor este creată în detaliu prin stabilirea de condiții generale uniforme.

Legea de autorizare în domeniul mediului stabilește o procedură unică de licențiere, fiind necesar un singur aviz pentru realizarea unui proiect de construcție.

În Olanda, parteneriatele public-private reprezintă o formă comună de colaborare între guvern și sectorul de afaceri pentru realizarea unui proiect. Părțile împart datoriile și riscurile și fiecare își păstrează responsabilitățile.

Dezvoltatorii de proiecte și guvernul, de obicei, încheie acorduri privind dezvoltarea infrastructurii și serviciilor de utilități. Dezvoltatorii proiectelor suportă o parte a costurilor prin care guvernul finanțează construcția sau mutarea rețelelor de utilități publice, scop în care, în cele două părți se încheie un acord de dezvoltare. Dacă un proiect include și lucrări de infrastructură, aceste lucrări sunt solicitate de către guvern care stabilește și regulile specifice privind desfășurarea unor astfel de lucrări, plătind sumele solicitate de executant pentru desfășurarea lor.

Părțile unui contract de construcție sunt, de obicei, de acord cu o dată fixă pentru finalizare, precum și cu numărul de zile lucrătoare în care este posibilă executarea lucrării. Data de finalizare poate fi amânată după consultarea reciprocă. Un antreprenor poate fi considerat răspunzător pentru predarea întârziată a lucrărilor în cazul în care întârzierea este imputabilă acestuia. Indiferent de modalitatea convenită pentru soluționarea acestei probleme, contractantul este răspunzător pentru daunele suferite ca urmare a întârzierii.

POLONIA

Exproprierea terenurilor

În temeiul prevederilor art. 21 din Constituția poloneză, statul protejează dreptul de proprietate și dreptul la succesiune, iar exproprierea poate fi permisă numai în scopuri publice și prin compensare justă. Instituția de expropriere este reglementată de Legea privind administrarea imobiliară (1997), beneficiarii exproprierii putând fi numai Trezoreria de Stat sau unitățile administrației locale.

Prin scop public se înțelege alocarea de terenuri pentru construirea de drumuri publice. Terenul trebuie să fie amplasat într-o zonă care este prevăzută în planul local de zonare în scopuri publice și există o decizie obligatorie din punct de vedere juridic privind amplasarea unui proiect de investiții publice în acel loc. Exproprierea poate fi realizată, cu condiția ca scopul public să nu poată fi realizat în nici un alt mod. Exproprierea trebuie să se desfășoare prin negocieri. Atunci când se depune o cerere de expropriere, o procedură formală de expropriere începe după expirarea termenului de două luni necesar pentru a se ajunge la un acord. Valoarea compensației, care se bazează pe valoarea de piață a terenului, este stabilită printr-o decizie de expropriere (ordin de achiziție obligatorie).

Trebuie menționat faptul că există și o serie de reglementări speciale privind construcția drumurilor publice, reglementate de Legea privind pregătirea și realizarea investițiilor în domeniul drumurilor publice (2003). În conformitate cu această lege, procesul de expropriere este mult mai rapid: terenul specificat în permisul de investiție rutieră devine proprietatea Trezoreriei Statului sau a unei unități ale administrației publice locale în virtutea legii. Valoarea compensației este stabilită printr-o decizie emisă în termen de 30 de zile de la expropriere.

Utilități publice

În Polonia, următoarele acte reglementează contractele pentru proiectarea și executarea lucrărilor de construcții:

- Codul civil, care reglementează acordurile dintre părți;
- Legea construcțiilor, care reglementează problemele specifice activității;
- Legea privind dezvoltarea zonală, care reglementează utilizarea terenurilor;
- Legea mediului, care reglementează problemele legate de impactul procesului de construcție asupra mediului.

În conformitate cu prevederile legii construcțiilor, lucrările pot fi demarate numai după obținerea unei autorizații de construcție. Un anumit număr de lucrări de construcție, care sunt considerate mai puțin importante (de exemplu: construcția și repararea rețelelor de telecomunicații, a rețelelor de alimentare cu energie electrică, a rețelelor de alimentare cu apă, a rețelelor de canalizare și de încălzire transportate pe rutele existente sau reconstruirea și repararea drumurilor, căilor ferate și a echipamentelor feroviare) nu necesită obținerea unei autorizații, dar autoritățile competente trebuie să fie informate despre începerea acestor activități.

În unele cazuri, înainte de a obține o autorizație de construcție, trebuie să se ia o decizie de mediu. Aceste cazuri sunt specificate într-o hotărâre de guvern din anul 2010 privind investițiile care pot afecta în mod semnificativ mediul, de exemplu construcția de centrale electrice, rafinării, drumuri principale, aeroporturi, etc.

În cazul lucrărilor de construcții ce implică dezvoltarea infrastructurii, inclusiv mutarea rețelelor de utilități, măsurile luate depind de natura dezvoltării și se stabilesc numai de la caz la caz. În general, se încheie un acord între o autoritate locală de planificare și/sau furnizori de utilități în ceea ce privește furnizarea de servicii și conectarea noilor infrastructuri, cum ar fi drumurile noi, instalațiile de apă, canalizare, gaze și electricitate. Costurile construcției de utilități și a infrastructurii pe terenurile publice se împart între autoritățile locale și furnizorii de utilități, inclusiv în situația relocării acestora. În general, costul dezvoltării infrastructurii pe teren privat, care trebuie conectat la sistemul de infrastructură publică, este suportat de proprietarul terenului.

Contractele de construcții necesită finalizarea lucrărilor până la o dată specificată. Partea vătămată poate cere o despăgubire generală pentru finalizarea cu întârziere a lucrărilor de către antreprenorul construcției, părțile putând, de asemenea, să includă în contractul de construcție clauze contractuale de sancționare a oricărei întârzieri în finalizarea lucrărilor.

PORTUGALIA

Exproprierea terenurilor

În conformitate cu prevederile Codului privind exproprierea, bunurile imobile și drepturile lor pot fi expropriate din motive de utilitate publică, prin plata simultană a unei compensații echitabile.

În cazul executării unui plan de amenajare a teritoriului sau a unor proiecte de echipamente sau infrastructuri de interes public, zonele necesare executării acestuia pot fi expropriate pe rând. Perioada de timp maximă pentru achiziție este de 6 ani. Terenurile care intră sub incidența unei exproprieri ulterioare rămân în posesia proprietarilor lor până când sunt supuși unei exproprieri amiabile sau pe cale judiciară²¹.

Rezoluția de declarare a exproprierii de utilitate publică trebuie să conțină:

- cauza de utilitate publică;
- bunurile care urmează să fie expropriate, proprietarii și alte părți interesate;
- suma estimativă a cheltuielilor care urmează să fie suportate cu exproprierea;
- prevederea, într-un instrument de administrare teritorială, a proprietăților care urmează să fie expropriate și a zonelor de amplasare a acestora.

Utilități publice

Executarea lucrărilor publice este reglementată de Decretul-lege nr. 18/2008 prin care a fost promulgat Codul Contractelor Publice. Lucrările de construcții achiziționate de entități private sunt reglementate de Codul civil, adoptat prin Decretul-lege nr. 47344 din 1966.

În general, orice activitate de construcții poate fi efectuată numai de către contractant dacă deține un permis eliberat de Institutul pentru construcții publice și private, în funcție de tipul și valoarea lucrărilor. Acest permis, valabil pe o durată nelimitată, se eliberează în conformitate cu prevederile Legii nr. 41/2015.

Ca parte a procesului de obținere a unei autorizații din partea autorităților locale, dezvoltatorului i se poate solicita să îndeplinească anumite condiții legate de infrastructura asociată, necesară pentru a sprijini desfășurarea lucrării solicitate. Dezvoltatorul este obligat să construiască drumuri, rețele electrice și alte utilități publice, este obligat să mute utilitățile existente și poate să transfere în proprietatea publică a municipalității o parte din terenul pe care se execută lucrările, în conformitate cu specificațiile cerute de autoritatea locală care acordă autorizația de construcție.

O mare parte a lucrărilor importante privind infrastructura Portugaliei se realizează prin parteneriate public-private.

Termenul în care trebuie să fie executate lucrările de construcție trebuie să fie specificat în contractul încheiat între părți. O întârziere în finalizarea lucrărilor poate conduce la plata de către contractor a amenzilor și eventualelor indemnizații contractuale și, în cazul cel mai grav, acesta poate fi înlocuit, contractul putând fi reziliat în totalitate. Finalizarea lucrărilor poate totuși să fie întârziată din motive imputabile angajatorului. În acest caz, contractantul poate să rezilieze contractul, să solicite plățile restante datorate sau să păstreze lucrarea realizată până la data la care angajatorul își îndeplinește toate obligațiile contractuale.

²¹ http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis

SLOVACIA

Exproprierea terenurilor

Exproprierea este reglementată de Legea nr. 282/2015 privind exproprierea terenurilor și a construcțiilor. Termenul limită pentru depunerea unei cereri de expropriere este data de 31 decembrie 2020. În această perioadă, autoritățile trebuie să înregistreze terenurile unde există drumuri publice. De asemenea, până la acea dată, autoritățile publice pot încheia acorduri cu proprietarii de terenuri, contracte de închiriere sau de vânzare-cumpărare.

Înainte de a depune o cerere de expropriere, o municipalitate este obligată să prezinte proprietarului terenului o ofertă de cumpărare a bunului imobil. Transferul gratuit de teren către municipalitate poate avea loc numai prin contract, înainte de depunerea cererii de expropriere. În cazul în care municipalitatea, în termen de 30 de zile de la depunerea ofertei pentru achiziționarea de terenuri, nu încheie un contract cu proprietarii, aceasta poate iniția procedura de expropriere.

Organul administrativ, în conformitate cu obligațiile legale, notifică registrul funciar cu privire la cerere, iar registrul funciar înregistrează o notă la începutul procesului de expropriere și decide asupra cererii. Municipalitatea, ca beneficiar al exproprierii, dobândește drepturi de proprietate asupra terenului sau drumului menționat, după adoptarea deciziei definitive de expropriere.

Legea nu face distincție între diferitele categorii de terenuri: agricole, păduri, intravilan, extravilan sau de alt tip, normele fiind aplicabile tuturor tipurilor de terenuri.

Utilități publice

Legea construcțiilor reglementează relațiile de natură publică dintre părțile private și autoritățile locale. Relațiile contractuale dintre părți sunt reglementate de următoarele acte:

- Codul comercial, care stabilește regulile generale privind contractele, precum și dispozițiile de bază privind contractele individuale. Spre deosebire de Codul civil, majoritatea prevederilor Codului comercial care reglementează un contract de muncă pot fi ajustate de către părți printr-un acord comun.

- Codul civil, care reglementează nu numai conceptele generale ale dreptului contractual, ci și contractul de muncă utilizat în mod obișnuit pentru executarea lucrărilor de construcții. Aceste prevederi se vor aplica dacă contractul este încheiat de stat sau de către o persoană fizică care nu optează pentru aplicarea prevederilor Codului comercial.

O altă normă legislativă ce vizează domeniul construcțiilor este Legea privind achizițiile publice care reglementează achizițiile de proiecte de parteneriat public-privat, precum și alte aspecte relevante. Există numeroase prevederi secundare adoptate de către Guvernul Republicii Slovace și de Ministerul de Finanțe cu privire la proiectele PPP din domeniul construcțiilor.

Cererea pentru obținerea unei autorizații de construcție trebuie să fie însoțită de documentația necesară și să fie depusă de către dezvoltator la oficiul de construcții

(al municipalității sau al biroului regional) pentru aprobare. Dezvoltatorul trebuie să demonstreze că este proprietarul terenului pe care urmează să fie dezvoltat proiectul sau că are un alt drept asupra terenului respectiv. Acest lucru poate fi evidențiat prin prezentarea unui certificat de proprietate sau a unui contract de închiriere, etc.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2006 cu privire la evaluarea impactului asupra mediului, un proiect de construcție care ar putea avea un efect sau un impact semnificativ asupra mediului, datorită unor factori precum natura, mărimea sau localizarea acestuia, poate necesita o evaluare a impactului asupra mediului înaintea acordării unui permis.

Contractul încheiat între părți trebuie să conțină în mod obligatoriu:

- prețul (sau modul de determinare a acestuia);
- identificarea clară a părților contractante;
- obiectul contractului de muncă.

Guvernul slovac încurajează municipalitățile, precum și sectorul privat, să utilizeze parteneriatele public-private ca modalitate de procurare a serviciilor publice, sprijinul guvernamental pentru PPP fiind deosebit de puternic în ceea ce privește proiectele de infrastructură publică.

Infrastructura și utilitățile sunt considerate a fi elemente auxiliare construcțiilor și structurilor construite. În situația în care construcția acestora sau mutarea celor existente nu afectează în mod semnificativ mediul, este necesar doar să depună o notificare scrisă privind dezvoltarea infrastructurii și a rețelei de utilități publice la biroul de construcții relevant al autorității locale. Înainte de depunerea notificării, dezvoltatorul trebuie să aibă la dispoziție documentația de proiect pentru construirea elementelor de infrastructură și utilități. Dezvoltatorul trebuie să obțină, de asemenea, aprobarea organelor respective (de exemplu, avizul biroului regional pentru protecția mediului). Dezvoltatorul unei construcții trebuie să încheie un acord cu furnizorii de utilități (electricitate, apă, gaz și canalizare) pentru a conecta infrastructura la rețelele de utilități. Terenurile respective intră în proprietatea publică a autorității locale.

În general, în conformitate cu dispozițiile Codului comercial, contractantul execută lucrările solicitate în termenul stabilit sau în cazul în care termenul nu este stipulat în contract, într-un termen rezonabil cu privire la natura lucrărilor. Dacă contractul sau natura lucrărilor nu prevede altfel, contractantul poate finaliza lucrările înainte de data convenită.

De asemenea, în cazul întârzierii contractantului, solicitantul lucrării are dreptul să rețină executarea obligațiilor sale (de exemplu, plata prețului). Dacă finalizarea lucrărilor este întârziată de către contractant, clientul se poate retrage din contract. În cazul în care clientul nu își exercită dreptul de a se retrage din contract, contractantul poate finaliza lucrările și, prin urmare, să-și îndeplinească obligațiile care îi revin în temeiul contractului. Cu toate acestea, întârzierea contractantului în îndeplinirea obligației sale contractuale de a finaliza lucrările nu afectează dreptul clientului de a solicita și primi daune. Prin urmare, clientul poate obține daune-interese, precum și o eventuală penalizare contractuală, dacă este convenită în contract, chiar dacă acesta nu și-a exercitat dreptul de retragere din contract.

SPANIA

Exproprierea terenurilor

Exproprierea este reglementată de Codul civil spaniol, Legea de achiziție obligatorie, precum și de Legea terenurilor. Proprietatea poate face obiectul exproprierii numai dacă există motive de interes public justificate și proprietarii afectați de cumpărarea obligatorie primesc despăgubiri.

Legea de achiziție obligatorie cuprinde patru etape:

- declarația de utilitate publică;
- necesitatea ocupării terenului respectiv;
- plata despăgubirilor;
- încheierea relației stabilite între administrația respectivă și persoana privată.

Legea precizează o serie de termene limită:

- 8 zile pentru numirea experților;
- 15 zile pentru proprietar pentru acceptarea sau refuzarea oferta ofertei administrației;
- 15 zile pentru prezentarea foii de evaluare a proprietarului;
- 8 zile pentru o posibilă conciliere între cele două părți;
- 8 zile pentru numirea celui de-al treilea expert de către judecător;
- 30 de zile pentru evaluarea finală;
- 30 de zile pentru adoptarea rezoluției guvernatorului;
- 30 de zile pentru depunerea apelului, etc.

Evaluările se efectuează în conformitate cu valoarea pe care o au proprietățile expropriate, fără a ține cont de câștigurile de capital. Îmbunătățirile realizate după inițierea procedurii de expropriere nu sunt supuse compensațiilor, cu excepția cazului în care se dovedește că acestea sunt indispensabile pentru păstrarea proprietății. Îmbunătățirile făcute cu rea-credință nu sunt compensate.

În cazul clădirilor aparținând unor societăți comerciale, aflate pe terenuri care urmează a fi expropriate, trebuie să se ia în calcul la acordarea despăgubirilor și obligațiile, acțiunile, alte forme de participare la capital sau profiturile societăților comerciale. Calculul cuprinde aplicarea unor formule care au la bază următoarele criterii de evaluare²²:

- prețul mediu al acțiunilor, etc., din anul anterior datei deschiderii dosarului de expropriere;
- capitalizarea la rata dobânzii legale în trei exerciții fiscale anterioare;
- valoarea teoretică a valorilor mobiliare supuse exproprierii. Valoarea teoretică este diferența dintre activele pasive și pasive plătibile în ultimul bilanț aprobat.

²² <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>

Utilități publice

Contractele din domeniul construcțiilor sunt reglementate, în principal, de Codul civil spaniol (art. 1588-1600), care stabilește elementele de bază pentru furnizarea serviciilor în domeniul construcțiilor, Legea privind construcțiile nr. 38/1999, cu modificările ulterioare, care stabilește obligațiile și responsabilitățile diferitelor părți implicate în proces, Codul construcțiilor tehnice, care cuprinde standardele tehnice ale construcțiilor și Legea privind urbanismul din regiunea în care se execută lucrarea.

În Spania sunt necesare patru autorizații principale pentru a executa lucrări de construcții care sunt acordate de autoritățile locale.

Spania are o tradiție lungă și de succes în ceea ce privește punerea în aplicare a parteneriatelor public-private, în special sub formă de concesiuni de lucrări publice, care sunt folosite în situațiile în care utilizatorii plătesc o taxă pentru utilizarea unei construcții publice (de exemplu, autostrăzi cu taxă). Pentru a asigura un cadru mai modern, în anul 2007 a fost adoptată o lege privind contractele publice, care a stabilit o definiție a PPP și a introdus o formă standard de contract PPP ce conține caietul de sarcini al serviciilor (similar celui aplicabil în Marea Britanie).

În funcție de natura dezvoltării, dezvoltatorul trebuie să încheie acorduri specifice cu companiile de utilități, toate operațiunile necesare fiind realizate pe cheltuiala acestuia. Locul de construcție al proiectului va determina de asemenea modul de raportare și autorizare al diferitelor entități (de exemplu, de la departamentul de drumuri, autoritatea rețelei feroviare, autoritatea de coastă etc.) în cadrul procesului de licențiere.

În cazul în care constructorul întârzie executarea lucrărilor până la data specificată, contractele cuprind o penalizare specifică pentru întârziere, de obicei o anumită sumă pe zi de întârziere. Aceste penalități înlocuiesc creanțele pentru pierderi sau daune, cu excepția cazului în care părțile au convenit altfel. Aplicarea acestor sancțiuni este întotdeauna interpretată restrictiv în temeiul legislației spaniole, iar suma poate fi întotdeauna limitată de judecător.

Plata acestor penalități este în mod normal asigurată printr-o garanție de execuție semnată de contractant la încheierea contractului.

SUEDIA

Exproprierea terenurilor

În Suedia, drumurile publice sunt reglementate în Legea drumurilor (1971: 948). Statul are responsabilitatea generală pentru construirea și întreținerea drumurilor publice. O municipalitate poate avea această responsabilitate pentru un drum public aflat pe teritoriul municipiului.

Terenul pentru construcția unui drum public poate fi în proprietate privată, Cu toate acestea, Legea privind drumurile prevede dreptul autorității privind drumurile de a utiliza orice teren necesar pentru realizarea drumului public. Posesia terenurilor se

poate obține atunci când autoritatea pentru drumuri revendică terenul pe baza unui plan aprobat de către autoritatea competentă.

În situația în care, autoritatea pentru drumuri a dobândit posesia terenului, proprietarii și uzufructuarii au dreptul la despăgubiri pentru prejudiciul cauzat de construcția și utilizarea drumului public. De asemenea, proprietarii de proprietăți pot solicita, în anumite circumstanțe, să solicite constructorului de drumuri să cumpere proprietățile respective.

Modalitatea de determinare a despăgubirii este urmată de părți conform prevederilor Legii privind exproprierea (1972: 719). Unul dintre principiile de bază ale legii este acela că, pentru o proprietate expropriată în totalitate, se acordă o sumă echivalentă cu valoarea de piață a proprietății, plus 25% din valoarea respectivă.

În plus, atunci când doar o parte dintr-o proprietate este expropriată, principiul de bază este că nivelul compensației este proporțional cu valoarea redusă a bunului respectiv, plus 25% din acest cuantum.

Utilități publice

Legislația care reglementează contractele pentru proiectarea și desfășurarea lucrărilor de construcții sunt Legea privind planificarea și construcția clădirilor, Legea contractelor și Legea privind serviciile pentru consumatori.

Pentru construcțiile mici este necesară obținerea unui permis de construcție. Pentru tipuri mari de proiecte de construcție este necesară și obținerea unui permis de mediu (construirea și exploatarea lucrărilor industriale care implică pericole de mediu, inclusiv poluarea solului sau a apelor subterane).

În timpul procesului de solicitare a autorizațiilor de construire, dezvoltatorul este obligat să dezbată planul de zonare cu municipalitatea relevantă, acesta având responsabilitatea de a crea infrastructura necesară pentru a susține noua dezvoltare, inclusiv în ceea ce privește utilitățile publice. Aceasta înseamnă că lucrările vizând utilitățile publice sunt doar parțial finanțate de la bugetul de stat.

În mod normal, părțile unui contract de construcție decid asupra unei date privind finalizarea lucrărilor. În conformitate cu condițiile generale ale contractelor - AB 04 și ABT 06 - contractantul are dreptul la orice prelungire necesară a perioadei de lucru dacă este împiedicat să finalizeze lucrările solicitate de către circumstanțe cauzate de angajator sau de forță majoră.

De asemenea, în conformitate cu prevederile condițiilor menționate, contractorul trebuie să plătească despăgubiri pentru fiecare săptămână sau parte a săptămânii în care depășește data de finalizare a lucrărilor, cu excepția situațiilor de forță majoră.

UNGARIA

Exproprierea terenurilor

În Ungaria, sistemul rutier este format din drumuri publice și drumuri private deschise pentru transportul public. Drumurile publice aparțin statului (drumurile publice naționale) sau autorităților locale (drumurile publice locale).

Legea fundamentală a Ungariei protejează proprietatea privată și permite exproprierea numai în mod excepțional:

Conform prevederilor art. XIII, orice persoană are dreptul la proprietate și moștenire. Proprietatea implică responsabilitate socială.

Imobilele pot fi expropriate numai în mod excepțional, în interesul public și în cazurile și modalitățile prevăzute de lege, sub rezerva despăgubirii complete, necondiționate și imediate.

Procedura de expropriere este reglementată de Legea CXXIII (2007) privind exproprierea²³. Legea stabilește eventualii inițiatori ai exproprierii și scopurile publice care ar putea constitui baza exproprierii. Inițiatorii pot fi statul, administrația locală și terțe persoane (în cazul în care acestea din urmă realizează un scop public determinat de lege sau legea îi obligă să inițieze procedura de expropriere în beneficiul statului). Cadrul legal prevede 18 temeiuri care pot reprezenta un scop public cu temei pentru expropriere, inclusiv dezvoltarea infrastructurii de transport. În acest caz, posibilele cazuri de expropriere pot fi construirea sau dezvoltarea de drumuri publice, căi ferate, aeroporturi, poduri, tuneluri și a instalațiilor de transport maritim.

În toate cazurile, exproprierea imobilelor face obiectul unei despăgubiri complete. De obicei, compensația este financiară, dar în anumite cazuri poate fi o înlocuire de proprietate.

Procedura de expropriere se desfășoară de către autoritatea de expropriere. Dacă depunerea actelor și documentele atașate sunt în conformitate cu prevederile legii, autoritatea de expropriere stabilește data audierii și, dacă este necesar, numește un expert. Audierea nu este necesară dacă părțile nu ajung la un acord considerat legitim de către autoritate. Aceasta adoptă o rezoluție privind exproprierea, compensarea și termenul de transfer al posesiei. După adoptarea rezoluției finale, proprietatea este dobândită de stat sau de către administrația locală.

Proprietarul unei proprietăți imobiliare este obligat să accepte accesul persoanelor autorizate de a utiliza proprietatea pentru o perioadă de timp, să obțină dreptul de utilizare sau să restricționeze drepturile de proprietate în alte moduri, în măsura în care acest lucru este necesar pentru îndeplinirea sarcinilor lor. În astfel de cazuri, proprietarul bunurilor imobile are dreptul la despăgubiri în funcție de amploarea obstacolelor.

Utilități publice

Cadrul legislativ în domeniu cuprinde:

- Codul civil (2013), care conține dispozițiile generale ce reglementează contractele de proiectare și execuție a lucrărilor de construcții;
- Legea construcțiilor (1997);
- Legea privind protecția mediului înconjurător și Decretele Guvernului nr. 191/2009, 194/2009, 312/2012 și 266/2013.

²³ http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=111418.331166

Există mai multe tipuri de avize și licențe care trebuie obținute, în cazul analizat acesta fiind licența de evaluare a impactului asupra mediului (EIA).

Dezvoltatorii semnează un acord de dezvoltare comunitară cu municipalitatea locală, prin care se angajează să finanțeze costurile de dezvoltare, să realizeze anumite lucrări publice, cum ar fi amenajarea teritoriului sau construirea de drumuri, utilități publice, spații publice de parcare sau trotuare. Lucrările și structurile astfel construite sunt predate municipalității locale gratuit.

În cazul dezvoltării substanțiale a terenurilor verzi, municipalitățile locale pot participa și pot finanța parțial costurile legate de crearea conexiunilor de utilități publice necesare.

Părțile sunt libere să convină asupra unui termen limită de finalizare a lucrărilor. În cazul în care există o întârziere în finalizarea lucrărilor până la data specificată în contractul de construcție, angajatorul poate iniția o acțiune împotriva contractantului pentru obținerea de daune. În plus, contractele de construcție includ, de regulă, provizioane de despăgubiri, în care o sumă sau un procent din comisionul contractorului este reținut pentru fiecare zi calendaristică de întârziere. Situația este relativ similară și în cazul contractantului, acesta fiind îndreptățit să solicite dobânzi de întârziere dacă angajatorul nu se achită de obligațiile financiare.

BIBLIOGRAFIE

- <https://international.fhwa.dot.gov/eurorightofway/05.cfm>
- <https://germanlawarchive.iuscomp.org/?cat=17>
- <http://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=zoning&s=legislation-and-planning-zoning-controls&q=responsible-authorities&c=BE>
- <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=167290#Kap10>
- Usnesení č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
- http://www.bauordnungen.de/Burgenland_Baugesetz.htm
- https://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/pp/compliance/C2011-58/Correspondence%20with%20communicant/Att._2._Spatial_Development_Act.pdf
- <http://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=construction&s=legal-framework&q=infrastructure-and-utilities&c=BE>
- <https://gettingthedealthrough.com/area/33/jurisdiction/31/public-procurement-belgium/>
- http://library.tee.gr/digital/m2267/m2267_gil.pdf
- https://www.legifrance.gouv.fr/telecharger_pdf.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762>
- <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=c94b4324-8efe-4812-a5cd-cb565e835800>
- <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1977/19770603#L1>
- <https://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1999/en19990132.pdf>

- <https://gettingthedealthrough.com/>
- http://www.bauordnungen.de/Burgenland_Baugesetz.htm
- http://www.cnsr.ro/wp-content/uploads/2014/03/5.directiva2004_17_CE_a_parlamentului_european_si_a_consiliului.pdf
- <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2017/20/contents/enacted>
- <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=CELEX:32004L0018&from=RO>
- <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>
- http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=111418.331166
- ECPRD nr.3472