

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

**REGLEMENTĂRI CU PRIVIRE LA RECEPȚIA LUCRĂRILOR
DE CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII AFERENTE ACESTORA**

MARTIE 2018

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
MAREA BRITANIE	5
BELGIA	8
CEHIA	9
DANEMARCA	10
GERMANIA	10
IRLANDA	12
ITALIA	13
OLANDA	13
POLONIA	13
PORTUGALIA	14
SLOVACIA	14
SPANIA	14
UNGARIA	15
BIBLIOGRAFIE	16

INTRODUCERE

În procesul de construcție, proprietarul unei lucrări angajează un arhitect și/sau un inginer pentru a proiecta o clădire sau o altă structură și apoi un antreprenor pentru a construi proiectul respectiv. Pe măsură ce acesta se apropie de finalizare, deseori proprietarul/beneficiarul va dori să utilizeze cel puțin o parte a lucrării, chiar dacă executantul nu a terminat în întregime proiectul care trebuie executat. Situația este valabilă pentru toate tipurile de proiecte, fie că este vorba de o clădire sau o autostradă. Cu toate acestea, contractantul solicită plata și oferă garanții, printre alte acte necesare, în timp ce continuă să termine lucrarea. Dreptul contractorului la plată depinde adesea de gradul de finalizare a construcției, dacă executantul a ajuns la executarea substanțială a lucrării.

În cadrul contractului comercial obișnuit, o parte a unui contract își poate îndeplini numai obligațiile care îi revin în temeiul documentului semnat, prin stabilirea unor performanțe concrete. Cu alte cuvinte, o parte nu poate beneficia de lucrarea executată dacă constructorul nu a ajuns la finalizarea lucrării. Cu toate acestea, în industria construcțiilor, realizarea completă nu este necesară în toate cazurile. Proiectele de construcții implică de obicei două etape diferite de încheiere a lucrărilor - finalizarea substanțială și cea finală.

Cea mai comună definiție a finalizării substanțiale este punctul din proiect în care lucrarea este finalizată într-un anumit procent care permite utilizarea sa pentru scopul propus. Ceea ce reprezintă completarea substanțială este ceea ce o face deosebit de importantă într-un contract și sursa multor litigii legate de proiectul de construcție. În mod obișnuit, ajungerea la nivelul de finalizare substanțială oferă constructorului dreptul de a primi plata integrală a muncii sale, mai puține sumele pe care beneficiarul le poate reține pentru a-și asigura lucrările în curs de desfășurare sau pentru a asigura reparațiile pentru o realizare defectuoasă. În consecință, un executant are dreptul la plată chiar dacă proiectul nu este complet. Cu toate acestea, părțile unui contract pot defini în mod diferit conceptul de execuție substanțială și, prin urmare, pot schimba circumstanțele legate de un anumit proiect.

În momentul în care se ajunge la finalizarea/completarea/executarea substanțială a unui proiect:

- aceasta declanșează dreptul beneficiarului de a plăti întreaga sumă a contractului, mai puțin compensațiile amintite mai sus. Aceasta va include obligația proprietarului de a elibera orice reținere financiară, ca parte a procesului de plată, adesea o sumă semnificativă;
- executantul nu mai poate fi supus unei încălcări semnificative a contractului din cauza unui eșec de performanță în realizarea proiectului;
- executantul poate fi supus unor proceduri de executare sau acordare de daune în cazul neîndeplinirii unui termen specific de finalizare, însă, prin atingerea nivelului de completare substanțială, acesta poate elimina orice astfel de răspundere;
- completarea substanțială transferă de obicei responsabilitatea pentru proiect proprietarului, astfel încât acesta devine obligat să-și asigure proprietatea, și să plătească pentru utilități și întreținerea de rutină.

Atunci când intenționează să realizeze un proiect de orice tip, proprietarul și executantul nu trebuie să treacă cu vederea importanța modului în care este definită executarea substanțială a contractului. Ignorând acest termen al unui acord, cele două părți ar putea să își asume riscuri financiare și alte obligații neplanificate¹.

MAREA BRITANIE

Utilizarea proiectelor se poate face după *finalizarea mecanică* a acestora, (*mechanical completion*)², atunci când proiectul îndeplinește anumite cerințe de performanță (de exemplu, proiectul poate realiza producția necesară sau poate efectua serviciul pentru care a fost realizat, la un anumit nivel minim). Acesta este cel mai important dintre cele trei obiective de finalizare de bază stabilite într-un contract de construcție, deoarece, odată ce un proiect este considerat în mare măsură complet, proprietarul proiectului poate de obicei să intre în posesia proiectului și să înceapă operațiunile comerciale.

Celălalt obiectiv de finalizare este *finalizarea finală*. Neefectuarea finalizării substanțiale până la o dată specificată duce, de obicei, la plata de daune.

În cazul unei construcții de locuit, leasingul imobiliar definește momentul în care sunt îndeplinite obligațiile de construcție legate de îmbunătățirile necesare în spațiile închiriate. Definiția finalizării substanțiale poate varia deoarece este de obicei negociată de către dezvoltator și chiriaș. Definiția este importantă în special dacă finalizarea substanțială a îmbunătățirilor solicitate este o condiție pentru începerea termenului de leasing.

De exemplu, îmbunătățirile sunt de obicei considerate substanțial finalizate atunci când:

- proiectul este finalizat în conformitate cu planurile și specificațiile aprobate anterior de către cele două părți;
- proiectul este realizat în conformitate cu toate prevederile legale aplicabile, revizuite și aprobate de autoritățile locale, care au emis autorizații pentru construirea lui.

Conform prevederilor *secțiunii 278 din Legea autostrăzilor* (1980), elementele cheie care pot fi incluse într-un acord tipic încheiat între Consiliul local al unei localități și constructor sunt următoarele³:

- permisiunea de planificare relevantă și autorizația în temeiul căreia se vor efectua lucrările;
- programul care detaliază lucrările care trebuie realizate și planurile corespunzătoare;
- amplexarea îmbunătățirilor aduse oricăror terenuri care trebuie transmise autorității locale care gestionează autostrăzile (terenuri dedicate);
- detalii privind garanțiile constructorului;

¹ <https://www.natlawreview.com/article/what-substantial-completion-and-why-it-important>

² Așa cum se utilizează în finanțarea proiectelor, apare atunci când toate aspectele mecanice și fizice ale unui proiect, cu excepția elementelor de pe listă, au fost construite și instalate în conformitate cu specificațiile stabilite în contractul de construcție. Odată ce proiectul este complet mecanic, acesta poate fi pornit în siguranță și testat în condiții reale. Neîndeplinirea rezultatelor mecanice la o dată specificată duce, în mod obișnuit, la plata daunelor lichidate.

³ <https://new.enfield.gov.uk/services/roads-and-transport/roads-and-pavements/road-adoption/section-278-agreements.pdf>

- acordul privind proiectantul lucrărilor în numele dezvoltatorului;
- detaliile privind costurile totale ale lucrărilor care urmează să fie plătite de dezvoltator;
- detaliile privind controalele administrative, juridice, de proiectare și de inspecție ale Consiliului;
- detaliile privind sumele necesare pentru întreținerea ulterioară a lucrărilor.

Dezvoltatorul va trebui să furnizeze Consiliului informații pentru a ajuta la pregătirea acordului prevăzut de Secțiunea 278, cum ar fi:

- denumirea și adresa solicitantului;
- confirmarea intenției dezvoltatorului de a utiliza un bond sau alte forme pentru a acoperi costul de construcție al lucrărilor propuse;
- denumirea și adresa contractantului propus, inclusiv referințele, asigurările și certificatele necesare;
- ordinul de reglementare a traficului în cazul în care lucrările din Secțiunea 278 implică modificări ale unui trafic existent;
- ordinul de comandă prin care trebuie plătite toate costurile asociate cu construcția, inclusiv taxele legale.

Inginerul autostrăzii dezvoltatorului pregătește proiectul detaliat în conformitate cu instrucțiunile relevante și standardele de proiectare și le înaintează Consiliului spre aprobare tehnică, după care sunt prezentate Departamentului de planificare.

Nivelul de detaliere necesar pentru aprobarea tehnică va depinde de domeniul de aplicare și de complexitatea proiectului, dar în general vor fi necesare desenele detaliate de proiectare la scara de 1:500 / 1:200, ce includ următoarele aspecte:

- aranjamentul general care indică amplasarea lucrărilor la fața locului;
- elementele care trebuie eliminate;
- elemente de îngrădire (garduri);
- planul și programul de drenaj care evidențiază elementele existente și propuse, trasee de conducte, pozițiile canalelor, dimensiunea conductelor, traseele țevelor, diametrul acestora, detaliile de evacuare, detaliile de umplere, camerele existente;
- lucrările de terasament care prezintă detalii ale construcției de rambleu / tăiere, lucrări de margine, etc;
- detalii de construcție ale căilor de rulare care indică zone de diferite tipuri de construcții, zone de planificare / inlay / overlay și reconstrucție, dovada de adecvare a construcției;
- detalii despre margini, canale, etc., inclusiv zone de supra-spargere și reintroducere a construcțiilor înconjurătoare;
- pozițiile semnelor de circulație și marcajul rutier;
- poziționarea traseelor pentru biciclete, inclusiv orice alte îmbunătățiri propuse;
- propuneri de amenajare a teritoriului, inclusiv tipuri de plante și arbori;
- iluminatul rutier, semne luminoase și pozițiile mobilierului stradal iluminat;
- lucrări electrice, conducte, camere de serviciu, cabluri subterane, poziția stâlpilor de alimentare și diagrame schematice ale traseelor de cabluri;
- poziția și orientarea structurii.

- serviciile prestatorilor legali care indică modificările/protecția existente și orice propunere de deviere, cu costurile estimate;
- secțiuni transversale și longitudinale adecvate, care prezintă nivelurile existente și propuse;
- stabilirea planurilor care prezintă dimensiunile critice ale proiectului ce necesită aprobare tehnică;
- detalii standard ale construcției;
- planuri care prezintă căile de întoarcere / de deplasare ale vehiculelor în jurul traseelor rutiere ale autostrăzii propuse;
- lucrări de cazare; detalii despre modificările gardurilor, căilor de acces, inclusiv detaliile de consultări și acorduri cu alți proprietari de terenuri;
- planuri privind limitele maxime ale lucrărilor, inclusiv pentru spațiile și terenurile dedicate pentru autostradă;
- dispoziții care indică viitoarele scopuri de întreținere;
- măsuri temporare de gestionare a traficului, închideri de drumuri și rute de alternative;
- desene și planuri de transfer de terenuri.

Bondurile reprezintă garanția necesară pentru acoperirea costurilor lucrărilor ce pot fi acordate de o instituție financiară sub forma unui depozit realizat în contul consiliului. Acest lucru depinde probabil de dimensiunea lucrărilor. Bondul se calculează pe baza costurilor de construcție și de obicei este redus cu 90% atunci când începe perioada de întreținere de 12 luni.

Taxa de supraveghere acoperă verificarea tuturor schițelor, planurilor și desenelor pentru a se asigura că toate propunerile vor fi îndeplinite la standarde adoptabile. Taxa de supraveghere a lucrărilor este calculată în funcție de mărimea și complexitatea lucrării.

Auditul de siguranță din etapa a 2-a trebuie prezentat împreună cu pachetul detaliat de proiectare. Consiliul va emite aprobarea tehnică numai după ce:

- se depune un pachet de design satisfăcător;
- se realizează în mod satisfăcător auditul privind siguranța;
- orice detalii de modificare au fost prezentate și aprobate.

Etapa preliminară de proiectare poate fi solicitată după obținerea permisiunii de dezvoltare a lucrării. Acest lucru va evita orice modificare majoră de proiectare ce poate fi solicitată în etapa de proiectare detaliată. În această etapă trebuie consultată și Agenția de Mediu.

Odată ce proiectul preliminar a fost aprobat, va fi necesară proiectarea detaliată a structurilor, care trebuie să respecte standardele legale.

În cazul în care este necesar echipament pentru semnalizarea traficului, se transmit informații detaliate privind proiectul Agenției pentru Transport, care este responsabilă pentru aprobarea proiectului. Toate costurile asociate cu implementarea semnalelor de trafic va fi în responsabilitatea dezvoltatorului.

Toate lucrările rutiere efectuate pe o autostradă existentă trebuie efectuate de un antreprenor care are experiență și competență în domeniu. Toți contractanții trebuie să fie aprobați de Consiliu înainte de începerea lucrărilor pe autostradă.

Consiliul trebuie să fie despăgubit de orice pretenții ale terților care decurg din orice activitate inclusă în acordul prevăzut de Secțiunea 278 a legii. Detaliile asigurării de răspundere publică trebuie încadrate până la o valoare de 10 milioane de lire sterline.

Trebuie respectate toate aspectele Legii privind sănătatea și securitatea la locul de muncă și Regulamente de proiectare și gestionare a lucrărilor, constructorul trebuind să despăgubească Consiliul împotriva tuturor revendicărilor, datoriilor și acțiunilor părților terțe care rezultă din oricare dintre aceste aspecte.

Dacă este necesară începerea activității înainte de intrarea în vigoare a acordului din Secțiunea 278, se poate depune o sumă de bani la Consiliu egală cu costul total al estimării realizate de acesta. Suma depozitată va fi păstrată într-un cont purtător de dobândă, dar orice dobândă acumulată va fi păstrată de către Consiliu.

Constructorul are obligația de a organiza o întâlnire înainte de începerea efectivă a lucrărilor, asigurându-se de următoarele aspecte:

- planurile elaborate au fost aprobate;
- măsurile de control a traficului și permisele de acces au fost puse în practică;
- au fost furnizate numere de contact în caz de urgență;
- programul de lucrări a fost convenit și furnizat.

Reprezentantul dezvoltatorilor trebuie să facă fotografii ale site-ului înainte de începerea lucrărilor, astfel încât să fie posibilă o evaluare a distrugerilor realizate pentru referințe ulterioare.

Dezvoltatorul este responsabil de supravegherea zilnică a lucrărilor de pe șantier. Inginerul de supraveghere al consiliului va inspecta lucrările numai pentru a verifica dacă acestea sunt construite în conformitate cu schițele aprobate.

Eliberarea certificatelor se realizează astfel: în conformitate cu prevederile secțiunii 278, vor fi emise două certificate.

- certificatul de completare substanțială va fi emis după efectuarea completă a lucrărilor:

- a) iluminatul stradal a fost instalat și funcționează;
- b) lucrările de amenajare a teritoriului au fost finalizate;
- c) lucrările au fost inspectate și nu au fost identificate defecte semnificative.

În etapa a 3-a are loc auditul de siguranță, după finalizarea tuturor modificărilor. După ce a fost emis certificatul de completare substanțială, bondul va fi redus în conformitate cu prevederile acordului.

Constructorul este responsabil pentru întreținerea lucrărilor autostrăzii timp de 12 luni de la emiterea certificatului de completare substanțială.

Certificatul final va fi emis după:

- lucrările au fost inspectate și nu au fost identificate defecte semnificative;
- sunt prezentate fișele de sănătate și securitate publică;

În ultima etapă se realizează auditul de siguranță și s-au efectuat toate modificările solicitate. Odată ce toate lucrările solicitate de Secțiunea 278 a legii au fost finalizate, Bondul sau Depozitul va fi eliberat.

BELGIA

Reglementările belgiene în domeniu nu conțin prevederi privind anumite proceduri ce ar trebui realizate înainte de finalizarea lucrărilor de construcții și

certificarea acestora. Predarea lucrărilor către contractant se face conform prevederilor contractuale. Antreprenorul își îndeplinește obligația de predare contractuală prin prezentarea către solicitant a lucrărilor realizate. Acceptarea de către acesta este în mod tradițional considerată o recunoaștere a faptului că lucrările au fost finalizate în mod satisfăcător.

Contractele și practica prevăd un mecanism cunoscut sub numele de *dublă acceptare*, care conțin *acceptarea provizorie* și apoi *acceptarea finală* a lucrărilor de către solicitant. În acest caz, executantul este exonerat de toate datoriile, cu excepția obligațiilor care intră sub incidența regulii de 10 ani de răspundere în ceea ce privește clădirile și lucrările majore de orice tip. După 10 ani, arhitecții și executanții lucrărilor sunt, la rândul lor, exonerați de răspundere cu privire la lucrările majore pe care le-au executat sau le-au controlat.

CEHIA

O structură completă sau o parte a unei lucrări, ce se dorește a fi utilizată parțial, poate fi dată în folosință sub rezerva notificării autorității pentru construcții sau a aprobării date în cazul unei inspecții finale, situație care depinde de tipul construcției, imobil sau autostradă. Un dezvoltator trebuie să se asigure că, înainte de punerea în funcțiune a structurii, au fost efectuate în mod satisfăcător toate testele și măsurătorile prevăzute de reglementările speciale.

Autoritatea pentru construcții evaluează dacă lucrarea a fost realizată în conformitate cu toate documentele și permisele emise și dacă respectă toate cerințele legale. De asemenea, autoritatea trebuie să constate că structura finalizată sau utilizarea acesteia nu va pune în pericol sănătatea și siguranța publică, sănătatea și siguranța animalelor sălbatice sau a mediului.

În cazul în care se face o notificare (pentru proiectele mai mici), autoritatea interzice utilizarea proiectului dacă constată, la inspecția finală, că cerințele de sănătate și siguranță, precum și reglementările de mediu menționate mai sus nu au fost îndeplinite sau că nu au fost îndeplinite cerințele generale ale reglementărilor privind construcțiile.

O structură cu caracteristici care nu pot fi modificate de viitorii utilizatori (de exemplu spitalele, școlile, blocurile de locuințe, clădirile comerciale) pot fi utilizate numai după emiterea aprobării de inspecție finală, dezvoltatorul trebuind să solicite autorității competente această aprobare. La inspecția finală, autoritatea pentru construcții va verifica, în special, dacă structura a fost construită în conformitate cu toate cerințele menționate mai sus. Cu toate acestea, autoritatea nu verifică dacă au fost îndeplinite toate condițiile din contract, evaluând doar standardele tehnice de bază impuse de reglementări.

Există două aspecte diferite privind finalizarea lucrărilor: una este perspectiva administrativă, iar cealaltă depinde de contextul contractual. Din perspectiva beneficiarului, lucrările sunt finalizate atunci când îndeplinesc standardele stabilite de reglementările relevante, în timp ce, din punct de vedere contractual, lucrările sunt finalizate la îndeplinirea tuturor condițiilor contractuale.

La cererea beneficiarului, autoritatea poate emite un permis provizoriu pentru utilizarea unei structuri înainte de finalizare, atâta timp cât aceasta nu are un impact

material asupra utilizării proiectului realizat, nu pune în pericol sănătatea și siguranța oamenilor și nu prezintă un risc pentru mediu.

Conform prevederilor Codului muncii, Oficiul ceh pentru siguranța muncii și angajați este responsabil de supravegherea realizată de stat a siguranței la locul de muncă în toate structurile de producție și non-producție, acesta fiind autorizat să investigheze cauzele care au condus la producerea de accidente, acordarea certificatelor de finalizare a proiectelor de construcție, analiza modului de realizare a construcției din perspectiva standardelor aplicabile la nivel național în domeniul construcțiilor, emiterea de reglementări de siguranță în domeniul de competență⁴.

DANEMARCA

Conform legii daneze din domeniul construcțiilor, lucrările sunt finalizate atunci când se îndeplinesc toate prevederile contractului și sunt rezolvate chestiunile/problemele practice ale lucrării.

În cazul în care lucrările nu sunt conforme cu cerințele contractului, trebuie făcută o distincție între defectele semnificative și cele nesemnificative. În cazul defectelor nesemnificative, lucrările pot fi considerate finalizate, în ciuda nerespectării contractului. În cazul defectelor semnificative, lucrările de construcție nu pot fi considerate finalizate și, prin urmare, nu pot fi certificate, aceasta cerință trebuind realizată de cele două părți.

În conformitate cu prevederile legale din materia contractelor, există un principiu al libertății formelor de încheiere a unui contract, astfel încât părțile pot să convină asupra tuturor criteriilor pe care lucrările trebuie să le îndeplinească pentru a fi considerate încheiate. În cazul drumurilor de orice fel, cerințele de finalizare sunt similare cu cele aplicate de Marea Britanie.

GERMANIA

Legea nu conține prevederi privind finalizarea unei lucrări în cazul unui contract semnat pentru realizarea oricărui tip de proiect, acest lucru depinzând de acordul dintre cele două părți. Termenul de drept civil care indică faptul că lucrările de construcție sunt finalizate în conformitate cu acordul contractual este *acceptarea*. Aceasta reprezintă o declarație a contractantului principal prin care afirmă că antreprenorul a efectuat în mod substanțial lucrările contractate în conformitate cu prevederile contractului de construcție. Contractantul poate să-și rezerve dreptul de a pretinde despăgubiri în momentul acceptării, cu excepția cazului în care se prevede altfel în contractul de construcție.

În conformitate cu normele contractuale de achiziții publice de lucrări (VOB/B), executantul este obligat să predea lucrarea dacă, după finalizare, contractantul o acceptă. Acesta poate refuza acceptarea în cazul în care există defecte materiale majore.

⁴ https://www.mpsv.cz/files/clanky/7161/Bezpecnost_prace_AJ.pdf

Normele contractuale pentru achiziționarea de lucrări publice (VOB/B) 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 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).

VOB constă din trei părți:

- 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 părților 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 contracte 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.

VOB/B prevede trei tipuri de acceptare:

Acceptarea poate avea loc formal prin pregătirea unui raport de acceptare. În general, astfel de rapoarte conțin o listă a tuturor defectelor, domeniul de aplicare al acceptării, o declarație privind cererile de despăgubire și începutul perioadei de garanție. Având în vedere obligația de verificare, în cazul unui litigiu, acceptarea formală ar trebui să se efectueze la toate proiectele, nu numai pentru cele complexe, de genul autostrăzilor.

Secțiunea 12 para. 1 din VOB / B prevede sintagma de *acceptare fictivă*. Lucrările contractantului sunt considerate acceptate dacă niciuna dintre părți nu a cerut acceptarea lucrării în termen de 12 zile lucrătoare de la notificarea scrisă a constructorului. O acceptare fictivă presupune că lucrarea nu conține defecte și este în conformitate cu prevederile contractuale.

La final, dacă nici una dintre părți nu a cerut acceptarea și beneficiarul a început să utilizeze lucrările sau o parte din ele, VOB / B prevede acceptarea de către autoritatea centrală de profil. Utilizarea unor părți ale lucrărilor pentru a continua alte aspecte ale proiectului de construcție nu este luată în considerare în acest caz. Această acceptare implicită presupune că lucrarea este lipsită de defecte majore și este executată în conformitate cu prevederile contractuale, dar această situație este exclusă în majoritatea contractelor de construcții.

Spre deosebire de acceptarea din dreptul civil, dreptul public prevede că, în principiu, finalizarea unei lucrări în conformitate cu permisul de construcție trebuie să fie certificată și înaintată autorității competente pentru construcții de către beneficiar.

IRLANDA

Formele standard de contracte din domeniul construcțiilor prevăd printre etapele de finalizare, *finalizarea practică*. În cazul proiectelor mai mari care utilizează formulare personalizate, se pot utiliza diferite alte forme specifice.

Completarea finală în temeiul formularului de contract RIAI este considerată realizată în situația în care arhitectul certifică faptul că lucrările sunt efectuate într-o astfel de proporție încât pot fi preluate de angajator și utilizate în scopul propus. Orice defecte care mai există, minore, se consideră că nu interferă cu utilizarea practică a proiectului realizat. Defectele sunt, în general, remediate într-o perioadă de șase luni de la încheierea lucrărilor. La finalizarea practică, arhitectul va elibera un certificat de absolvire practică într-un format industrial standard.

Formularul de contract IEI prevede ca un certificat de execuție să fie întocmit de către inginerul șef al angajatorului, în cazul în care lucrările sunt finalizate în mod substanțial și au trecut testul final. Fiecare formă de contract prevede un proces de certificare a finalizării, precum și anumite perioade după încheierea lucrărilor, în care se remediază defectele minore.

Regulamentul din 2014 privind controlul lucrărilor impune emiterea unui certificat de conformitate și a unui certificat de completare care trebuie trimise autorității de control a lucrării și inclus în registrul legal înainte ca lucrările realizate să poată fi deschise, ocupate sau folosite. Certificatul *Certified Assigned* trebuie să fie semnat de constructor și trebuie să fie însoțit de planuri și documente care să ateste modul în care clădirea finalizată respectă cerințele Regulamentului de control și planul de inspecție introdus prin *Certified Assigned*.

La primirea certificatului, autoritatea de control va înregistra data primirii certificatului și va stabili în termen de 21 de zile dacă acesta este sau nu conform. În cazul în care autoritatea de construcții validează certificatul, în termen de 21 de zile de la primire, va introduce datele din registrul public și va notifica persoana care a prezentat certificatul. Certificatul trebuie depus, validat și introdus în registrul public înainte ca lucrarea să poată fi dată în folosință.

ITALIA

În conformitate cu practica obișnuită a pieței, părțile contractante definesc de obicei, în contractul semnat, noțiunea de *completare* pe baza intereselor lor practice. Această definiție este în mod normal introdusă în contracte, deoarece legile din domeniu nu prevăd o definiție a finalizării lucrărilor de construcții. Certificarea de finalizare este în mod normal efectuată de către consultanții desemnați de părțile contractante, care vor verifica conformitatea lucrărilor cu proiectul și specificațiile tehnice relevante. În plus, contractele de construcție pot prevedea că, în cazul unor diferențe între consultanții părților, un expert independent va fi desemnat fie de părți, fie de un organism independent, pentru a proceda la evaluarea finalizării lucrărilor de construcții cu privire la proiectele și specificațiile convenite⁵.

OLANDA

Codul civil olandez nu conține criterii privind stadiul de completare a lucrărilor din domeniul construcțiilor. În conformitate cu jurisprudența olandeză, lucrările trebuie să fie adecvate pentru utilizarea preconizată. Aceasta înseamnă că, în general, defectele sau omisiunile inferioare nu constituie un motiv pentru refuzul consimțământului de a prelua lucrarea efectuată.

Lucrările de construcții sunt în general considerate a fi realizate în conformitate cu o procedură de finalizare convenită în prealabil. Termenii acestor proceduri depind de condițiile care se aplică contractului de construcție. Deseori se efectuează o inspecție preliminară a lucrărilor, care se realizează la scurt timp după predarea efectivă a lucrării. Predarea se efectuează în prezența părților semnatare ale contractului, care vor stabili ce detalii trebuie rectificate. Beneficiarul trebuie să fie asistat de managerul său în domeniul construcțiilor, în cazul statului aceasta fiind autoritatea de construcții.

POLONIA

O clădire care face obiectul unei autorizații de construcție poate fi pusă în folosință după notificarea autorității competente cu privire la finalizarea construcției, cu excepția cazului în care autoritatea menționată a ridicat obiecții, printr-o decizie, în termen de 14 zile de la data notificării. În anumite situații sunt necesare decizii suplimentare ale autorității competente pentru ca proiectele realizate să fie utilizate înainte de finalizarea lucrărilor.

Orice beneficiar este obligat, la finalizarea lucrărilor de construcții, să notifice autoritățile competente, inclusiv în ceea ce privește intenția de a utiliza clădirea respectivă. În notificare acesta trebuie să anexeze o serie de documente, inclusiv o declarație de conformitate a clădirii cu proiectul inițial, precum și alte condiții

⁵ <http://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=construction&s=implementing-the-contract&q=completion>

specificate în autorizația de construire. Autoritățile pot ridica doar probleme legate de planurile de construcție a proiectului.

PORTUGALIA

Construcția trebuie executată în conformitate cu autorizația de construcție și cu termenii contractului semnat de cele două părți. Termenii și condițiile stabilite în autorizația de construcție nu pot fi înlăturate din contractul de construcție.

În scopul autorizării, lucrarea trebuie să dețină un permis de utilizare, iar finalizarea lucrărilor este certificată de către autoritatea publică competentă care are jurisdicție asupra construcției.

În ceea ce privește obligațiile de finalizare a lucrării, angajatorul are dreptul de a audita lucrările fie direct, fie prin intermediul unei terțe părți și, la predare, să supună acceptarea sa la îndepărtarea oricăror defecte de construcție. Altfel, în scopuri contractuale, finalizarea lucrărilor este certificată de ambele părți, direct sau indirect.

SLOVACIA

Pe parcursul construcției, managerul de construcție angajat de contractant trebuie să verifice dacă lucrarea este realizată în conformitate cu documentația de proiect sau cu alte cerințe tehnice legale.

După finalizarea construcției, conformitatea acesteia cu documentația menționată în permisul de zonare și permisul de construcție aferentă este examinată și inspectată de autoritatea competentă în domeniul construcțiilor, într-o procedură cunoscută sub numele de procedura de ocupare. Dacă proiectul respectiv a fost realizat în conformitate cu cerințele legii privind construcțiile, biroul de specialitate va emite un certificat de ocupare care va permite dezvoltatorului (utilizatorul final) să utilizeze lucrarea în conformitate cu scopul său. Această procedură nu poate fi suprimată sau exclusă din nici un tip de contract.

În ceea ce privește răspunderea pentru defecte, verificarea realizată de către beneficiar este deosebit de importantă. Conformitatea lucrărilor cu contractul inițial va fi, în general, verificată de clientul însuși, întrucât este obligat să inspecteze lucrarea sau să organizeze inspecția cât mai curând posibil după ce acesta a fost predat.

SPANIA

Legea construcțiilor prevede un proces cunoscut sub numele de predare a lucrărilor, care trebuie să se realizeze în termen de 30 de zile de la eliberarea de către managerul de lucrări a unui certificat de finalizare a lucrărilor. Transferul proiectului realizat transferă riscul de deteriorare a lucrărilor către beneficiar.

În mod normal, există o remitere provizorie a lucrărilor, chiar dacă există unele defecte minore încă nerezolvate pe care contractantul se angajează să le remedieze

În perioada de garanție, care durează un an. După expirarea perioadei de garanție, are loc transmiterea finală a proiectului.

Conform legii, transmiterea inițială este înregistrată într-o *minută de predare*, semnată atât de dezvoltator, cât și de contractant. Perioadele legale de garanție încep să curgă de la data semnării acestui proces-verbal.

Dacă sunt detectate defecțiuni relevante, sunt semnate minute parțiale de predare (*acta de recepción parcial*). În aceste minute de predare parțială, beneficiarul acceptă lucrarea, dar evidențiază defectele detectate, iar contractantul este obligat să le repare într-o perioadă scurtă de timp, care poate varia în funcție de amploarea defectelor. Odată ce perioada de remediere a defectelor a expirat are loc o nouă inspecție pentru a se asigura că defectele au fost remediate, urmând semnarea minutei de predare.

Contractul de construcție va include, în mod normal, condițiile menționate mai sus, care trebuie îndeplinite înainte ca transferul propriu-zis al lucrării să poată avea loc.

UNGARIA

Lucrările de construcție sunt preluate de către beneficiar atunci când lucrările au fost raportate ca finalizate de către contractant. În anumite cazuri, este necesară și o operațiune de încercare care durează cel puțin 30 de zile. Ca parte a procedurii de preluare, angajatorul inspectează lucrările și se înregistrează deficiențele, defectele și cererile de garanție. Defectele minore care nu afectează utilizarea obișnuită nu dau, de obicei, dreptul beneficiarului de a refuza preluarea lucrărilor.

Pentru eliberarea permisului de ocupare/utilizare a proiectului, reprezentanții autorităților competente efectuează o inspecție a acestuia pentru a determina dacă lucrările au fost executate în conformitate cu prevederile legilor, reglementările și autorizația de construcție aplicabile proiectului și dacă lucrările realizate sunt adecvate pentru utilizarea construcției.

Părțile pot, de asemenea, să convină dacă certificarea de finalizare este trimisă unui certificator terț, cum ar fi un arhitect sau un inginer neutru, lucru obișnuit în contractele de construcție FIDIC din Ungaria.

BIBLIOGRAFIE

- [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/3-520-0016?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/3-520-0016?transitionType=Default&contextData=(sc.Default))
- [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/Browse/Home/International/ConstructionandProjectsGlobalGuide?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&navId=E8B82BE61C9CE53DF8520E50B62DE1CE&comp=pluk](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/Browse/Home/International/ConstructionandProjectsGlobalGuide?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&navId=E8B82BE61C9CE53DF8520E50B62DE1CE&comp=pluk)
- https://www.mpsv.cz/files/clanky/7161/Bezpecnost_prace_AJ.pdf
- https://www.ibr.nl/site/assets/files/8459/czech_republic.pdf
- <http://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=construction&s=implementing-the-contract&q=completion>
- <https://www.natlawreview.com/article/what-substantial-completion-and-why-it-important>
- <https://new.enfield.gov.uk/services/roads-and-transport/roads-and-pavements/road-adoption/section-278-agreements.pdf>