
SCRISOARE DESCHISA

Catre,

Consiliul General al Municipiului Bucuresti

Catre,

Primarul Capitalei Dl. Dan Nicusor

Stimate Doamne/Stimati Domni membrii ai Consiliului General al Municipiului Bucuresti,

Stimate Domnule Primar,

Primaria Capitalei a publicat propunerea pentru ordinea de zi a Consiliului General al Municipiului Bucuresti pentru data de 26.02.2021, pe care apar urmatoarele puncte supuse aprobarii Consiliului General al Municipiului Bucuresti:

- Proiect de hotărâre privind suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 339/2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Sector 2 Inițiator – Primarul General al Municipiului București Comisii: - Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - Comisia Juridică și de Disciplină;
- Proiect de hotărâre pentru suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 49/31.01.2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Sector 3 și a Hotărârii C.G.M.B. nr. 717/2019 privind rectificarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 49/2019 Inițiator – Primarul General al Municipiului București Comisii: - Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - Comisia Juridică și de Disciplină;
- Proiect de hotărâre pentru suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 443/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Zona de Sud a Sectorului 4 Inițiator – Primarul General al Municipiului București Comisii: - Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - Comisia Juridică și de Disciplină;
- Proiect de hotărâre pentru suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 242/2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – PUZ Coordonator Sector 5 Inițiator – Primarul General al Municipiului București Comisii: - Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - Comisia Juridică și de Disciplină;

- Proiect de hotărâre pentru suspendarea Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 68/14.02.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) - Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6 și a Hotărârii C.G.M.B. nr. 336/2020 privind rectificarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 68/2020 Inițiator – Primarul General al Municipiului București Comisii: - Comisia de urbanism și amenajarea teritoriului - Comisia Juridică și de Disciplină;

Textul proiectelor de hotarare contine urmaroarele propuneri de articole:

Art. 1 Cu incepere din data de 5 martie 2021, HCGMB [...] privind aprobarea Planului urbanistic zonal - PUZ COORDONATOR, se suspenda pentru o perioada de 24 de luni.

Art. 2 (1) Pe perioada de suspendare a [...], certificatele de urbanism si autorizatiile de construire / desfiintare emise de Primarul Municipiului Bucuresti si de primarii sectoarelor Municipiului Bucuresti vor respecta prevederile documentatiilor de urbanism anterioare.

(2) Prevederile alin. (1) se aplica inclusiv certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire / desfiintare aflate in curs de emitere la data intrarii in vigoare a prezentei hotarari.

Cu invocarea drept temei juridic a art. 66 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa care precizeaza faptul ca : (1) În cazuri speciale aplicarea unui act normativ poate fi suspendată printr-un alt act normativ de același nivel sau de nivel superior. În această situație se vor prevedea, în mod expres, data la care se produce suspendarea, precum și durata ei determinată.

Si cu invocarea drept temei de fapt a situatiei spatiilor verzi pe cap de locuitor si a existentei unor litigii privind suspendarea sau anularea PUZ-urilor de sector.

Din referatele de aprobare mai rezulta ca petentii in sustinerea suspendarilor sunt Uniunea Salvati Romania si Eco-Civica si 2 persoane fizice

CATEVA ASPECTE DE NATURA JURIDIC-ADMINISTRATIVA

- 1) Din textul propunerii supuse aprobarii rezulta ca suspendarea s-ar aplica atat certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire / desfiintare emise cat si celor aflate in curs de emitere, ori acest lucru **contravine art. 15 alin. 2 din Constituția României** care stabileste ca: Legea dispune numai pentru viitor, cu excepția legii penale sau contravenționale mai favorabile.

Prin urmare nu s-ar putea aplica pentru trecut, ci doar pentru viitor si doar pentru cererile depuse dupa intrarea in vigoare, inasa cu respectarea prevederilor legale in materie administrativa

- 2) **Conform dispozițiilor art. 75 lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**, Administrația publică locală are obligația de a se organiza și funcționa respectând principiile specifice impuse de lege, printre care și principiul consultării cetățenilor în soluționarea unor probleme de interes local deosebit.

Aceasta situatie este de interes local deosebit si nu a fost organizata, din informatiile noastre, nicio consultare cu partile implicate prin aceasta intelegand cetatenii celor 5 sectoare si reprezentanti ai organizatiilor din domeniu, asa cum este asociatia noastra sau alte asociatii din domeniul constructiilor si din alte domenii care vor fi afectate de catre aceasta suspendare;

- 3) **Conform art 66 din Legea nr. 24/2000** se poate dispune doar suspendarea aplicarii si doar in cazuri speciale. Prin urmare nu se poate dispune suspendarea Hotararilor de aprobare a PUZ-urilor acest lucru putand sa fie realizat doar de catre o instanta de judecata, fiind clar o confuzie intre suspendarea aplicarii si suspendarea hotararilor de aprobare. Pe de alta parte art. 66 din Legea nr. 24/2000 impune *existenta unor cazuri speciale;*

Nu a fost aratata/demonstrata existenta unui caz special de imposibilitate a aplicarii, situatia spatiilor verzi fiind o situatie cunoscuta la nivelul Capitalei de foarte mult timp, care nu justifica urgenta;

- 4) **Suspendarea efectelor PUZ-ului contravine prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul** care precizeaza ca potrivit art. 56 din actul normativ amintit mai sus, valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații: a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare.
- 5) **Autoritățile publice din România au obligația să respecte principiile consacrate la nivelul Uniunii Europene,** respectiv principiul protecției încrederii legitime și principiul securității juridice sau al stabilității raporturilor juridice. Practica instanțelor europene arată fără dubiu că măsuri abuzive ale autorităților care generează insecuritate și lezează încrederea legitimă nu sunt compatibile cu dreptul Uniunii Europene. Cu titlu de exemplu, amintim Hotărârea din 14 Septembrie 2006, Elmeke NE/Ipourgos Ikonomikon, C-181/04 si C-183/04, prin care CJUE a subliniat importanța principiului protecției încrederii legitime, statuând următoarele: *„În ceea ce privește principiul protecției încrederii legitime a beneficiarului conduitei favorabile, este adecvat că, mai întâi, să se determine dacă conduita autorităților administrative a dat naștere unei așteptări rezonabile în mintea unui agent economic prudent în mod rezonabil. Dacă a dat, atunci trebuie să se stabilească natura legitimă a acestei așteptări. Încrederea particularului poate fi apreciată drept legitimă ori de câte ori acesta a intrat cu bună credință în raporturi de drept administrativ cu autoritatea, primind drepturi și asumându-și obligații în cunoștință de cauză și în considerarea exercitării/executării lor, în scopul dezvoltării unei afaceri, al creșterii competitivității*

6) Incalcarea autoritatii judecatoresti si a Legii 554/2004 privind contenciosul administrativ

Conform art. 1 alin 6 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004: Autoritatea publică emitentă a unui act administrativ unilateral nelegal poate să solicite instanței anularea acestuia, în situația în care actul nu mai poate fi revocat întrucât a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice. În cazul admiterii acțiunii, instanța se pronunță, dacă a fost sesizată prin cererea de chemare în judecată, și asupra validității actelor juridice încheiate în baza actului administrativ nelegal, precum și asupra efectelor juridice produse de acestea. Acțiunea poate fi introdusă în termen de un an de la data emiterii actului.

Este absolut evident ca PUZ-urile locale din sectoarele 2-6 si-au produs efectele juridice pentru ca au fost initiate sute/chiar mii de investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate a PUZ-urilor, ori in acest caz Autoritatea publică emitentă (Primaria Capitalei) poate să solicite doar instanței de judecata anularea acestora, în situația în care actul nu mai poate fi revocat întrucât a intrat în circuitul civil și a produs efecte juridice;

Asa cum rezulta chiar din motivarea sau propunerea de motive rezulta ca la baza acestui demers stau inclusiv sesizarile celor 2 asociatii Uniunea Salvati Romania si Eco-Civica, inasa acestea au si calitatea de reclamanti in dosarele mentionate chiar in propunerea de motive.

Prin urmare apare o aparenta de incalcare a puterii judecatoresti, care nu s-a pronuntat definitiv in spețele avute in vedere, **iar interventia in favoarea acestor asociatii pe parcursul judecatii** apare drept o ingerinta in judecarea unor dosare aflate pe rolul instantelor de judecata, drept o incalcare a autoritatii judecatoresti.

De altfel, suspendarea unei Hotarari a Consiliului Local este tot de competenta instantelor judecatoresti, iar un astfel de demers se poate realiza doar in fata instantelor de judecata.

CATEVA ASPECTE DE NATURA SOCIAL - ECONOMICA

Se estimeaza faptul ca piata de construcții din România a depășit pragul de 90 de miliarde de lei în 2020, din care, București se află pe primul loc în topul județelor în funcție de cifra de afaceri a business-urilor din construcții care au sediul aici, însumând 26 miliarde de lei, aproape 31% din totalul la nivel național.

Pentru anul 2019 analiștii estimează existenta a peste 76,4 mii companii, iar, în 2020, creșterea fiind însă temperată de epidemia de Coronavirus, numărul acestora va ajunge la aproximativ 77.000 companii.

De asemenea, numarul de angajati in domeniul constructiilor era de peste 350.000 la nivel national.

Sursa: <https://www.zf.ro/construcții-imobiliare/piata-de-construcții-din-romania-va-depasi-pragul-de-90-de-miliarde-19425671>;

Plecand de la aceste cifre, rezulta ca piata constructiilor din Capitala are un procent de aproximativ 30% din totalul pietei constructiilor la nivel national, acelasi lucru aplicandu-se si in privinta numarului de companii si a numarului de angajati de la nivel, rezultand nu numar de peste 100.000 angajati si 25.000 de companii in domeniul constructiilor si dezvoltarii imobiliare.

Suspendarea PUZ-urilor locale pentru o perioada de 2 ani va avea un impact direct asupra acestor companii si implicit asupra angajatilor care nu vor mai putea lucra din cauza lipsei unor noi proiecte de construire atat in domeniul public cat si in domeniul privat.

Anul 2020 a fost un an dificil pentru intreaga economie, inasa cu toate acestea industria dezvoltarii imobiliare si a constructiilor si-a pastrat un ritm accelerat, avand cea mai buna dinamica din randul tarilor UE. Sursa: <https://www.bursa.ro/sectorul-construcțiilor-a-accelerat-in-luna-septembrie-66552143>

Din punctul nostru de vedere, acest domeniu este si ramane fundamental pentru dezvoltarea Capitalei si a economiei nationale si afectarea lui poate avea efecte extrem de dramatice.

Prin urmare, rugam atat **Consiliul General al Municipiului Bucuresti** cat si **DI Primarul Capitalei Dl. Dan Nicusor** sa raspunda urmatoarelor intrebari, care nu-au fost adresate si de catre cumparatori, dezvoltatori imobiliari, firme din domeniul constructiilor, investitori:

INTREBARI

- **Ce se va intampla cu certificatele de urbanism si autorizatiile de construire deja emise** de catre autoritatile locale: Primaria Capitalei si primariile de sector ?. **Ce semnifica termenul in curs de emitere**, avand in vedere ca o cerere pentru emiterea unui document urbanistic isi produce efectele de la momentul depunerii sale ?
- **Se vor mai putea realiza lucrarile avute in vedere prin aceste documente urbanistice deja emise** si ce semnifica termenul **„intoarcerea la prevederile documentatiilor de urbanism anterioare”**, avand in vedere ca prevederile urbanistice anterioare au fost abrogate prin noile prevederi urbanistice aprobate prin PUZ-urile de sector, prin urmare la care prevederi de urbanism trebuie sa se raporteze populatia si industria din domeniul imobiliar ?
- Ce masuri are in vedere Consiliul General al Municipiului Bucuresti cat si DI Primarul Capitalei Dl. Dan Nicusor cu privire la companiile din domeniul dezvoltarii imobiliare. **Se vor acorda despagubiri sau compensatii pentru daunele cauzate de suspendarea lucrarilor din domeniul privat ?;**
- **Ce masuri sunt avute in vedere de catre autoritati cu privire la angajatii din domeniu**, care nu vor mai putea lucra pe perioada suspendarii lucrarilor. Se au in vedere acordarea de compensatii

Nr. Registru Asociatii si Fundatii:
97/30.12.2011
CIF: 29793753
Adresa sediu: Sos. Oltenitei 394,
Parter, ap. 10, Bucuresti, Sector 4
Tel.: 0738.294.999
E-mail: office@adiru.ro
www.adiru.ro



pentru companiile care pot intra in insolventa si pentru persoanele care isi vor pierde locul de munca?;

- In cazul aprobarii suspendarii Puz-urilor de sector **au fost bugetate sume pentru acoperirea pierderilor/diminuarea taxelor si impozitelor generate de: taxele de autorizare pentru edificarea constructiilor, impozit pe profit pierdut de catre companii**, care nu se va mai achita la bugetul central si bugetele locale, taxe si impozite pe salariu care se vor pierde in situatia suspendarii activitatii in domeniul constructiilor;
- De asemenea, este de estimat ca un numar de cateva mii de noi dosare de judecata sa fie initiate importiva Primariei Capitalei. **Au fost estimate bugetate sumele pentru acoperirea acestor potientiale despagubiri in cazul in care Primaria Capitalei va pierde aceste dosare in instanta ?**
- Plecand de la dispozitiile si principiile transparentei decizionale, **au fost consultate organizatiile si reprezentantii activitatilor din domeniul dezvoltarii imobiliare, industria constructiilor si toate domeniile** care vor fi afectate si care sunt acestea sau, daca nu au fost consultate aceste organizatii, se are in vedere consultarea atat a acestor organizatii cat si a cetatenilor cu privire la proiectul de hotarare de suspendare ?
- **De ce Primaria Capitalei nu initiaza modificarea sau actualizarea PUZ-urilor de sector sau nu realizeaza PUG-ul, deoarece are la indemana aceste masuri administrative ?**

In final, am dori sa stim daca se mai doreste continuarea dezvoltarii imobiliare: rezidentiale, de birouri, comerciale, logistice in Capitala si care este obiectivul si viziunea Primariei Capitalei cu privire la derularea activitatii de construire in Bucuresti in contextul suspendarii PUZ-urilor de sector ?

“ASOCIAȚIA DEZVOLTATORILOR IMOBILIARI DIN ROMÂNIA – URBANIS “ (prescurtat ADIRU), este cea mai importanta asociatie de profil din Romania, fiind o asociatie independentă, apolitică, nonguvernamentală.

ADIRU a participat in mod activ atat la intalnirile cu Guvernul Romaniei privind prelungirea programului Prima Casa pana in anul 2021, cat si la intalnirile cu reprezentantii Fondului Monetar International si ai Bancii Mondiale in legatura cu dezvoltarea si situatia pietei imobiliare din Romania.

Cu stimă,

Data: 24.02.2021

PREȘEDINTE,

Grigore Cătălin Florin

SECRETAR GENERAL,

Ivan Bogdan Cosmin

