**GHIDUL CREDITULUI DE CONSTRUIRE**

[I. Ce este creditul de construire? 2](#_Toc346115274)

[II. Care este scopul acestui ghid? 2](#_Toc346115275)

[III. De ce acordam mai multa atentie acestui tip de credit? 2](#_Toc346115276)

[IV. Flux de lucru 3](#_Toc346115277)

[1. Reguli de baza 3](#_Toc346115278)

[2. Cadru general de acordare a creditelor de construire 3](#_Toc346115279)

[3. Procesul de consiliere si de aprobare a creditului 4](#_Toc346115280)

[4. Acordarea creditelor de construire 8](#_Toc346115281)

[5. Eliberarea transelor din credit 10](#_Toc346115282)

[5.1. Termenele de tragere 10](#_Toc346115283)

[5.2. Eliberarea transelor din credit 10](#_Toc346115284)

[Anexa 1 - Lista documentelor specifice creditului de construire pt acordarea creditului 14](#_Toc346115285)

[Anexa 2 - Glosar de termeni 17](#_Toc346115286)

**GHIDUL CREDITULUI DE CONSTRUIRE**

# I. Ce este creditul de construire?

Creditul de construire este creditul ce are ca destinatie construirea unei case.

Construirea locuintei se poate face cu firme de construire sau in regie proprie. In cazul lucrarilor cu firma de construire lucrarile se efectueaza in baza contractului de construire sau antepriza insotit de devizul de lucrari

In cazul lucrarilor in regie proprie lucrarile se efectueaza in baza unui contract de prestari servicii incheiat cu dirigintele de şantier insotit de planul de finantare)

Indiferent de modalitatea aleasa de client (cu firma de constructie sau in regie proprie) clientul va trebui sa prezinte si documentelor emise de autoritatile competente (ex. autorizatia de constructie, certificatul de urbanism, proiectul tehnic vizat de Primarie pentru neschimbare etc).

# II. Care este scopul acestui ghid?

Acest ghid are ca scop clarificarea pasilor necesari in acordarea unui **credit de construire** intelegerea mai buna a acestui proces, consilierea clientilor si acordarea sprijinului necesar in contractarea finantarii necesare pentru a construi o locuinta.

Acest tip de credit necesita mai multa atentie din partea tuturor partilor implicate dat fiind faptul ca: documentatie este complexa, iar acordarea creditului, (tragerea) se realizeaza intr-o perioada de timp mai indelungata si presupune indeplinirea unor conditii pentru fiecare etapa iar.

# III. De ce acordam mai multa atentie acestui tip de credit?

Principalul motiv este reprezentat de cresterea solicitarilor pentru creditele care au ca destinatie constructia de locuinte – dat fiind modificarile conform regulamentului BNR aplicabil din 30 octombrie 2011 conform caruia perioada maxima a creditului de nevoi personale garantat cu ipoteci s-a diminuat la 5 ani, mutand astfel natural solicitantii creditelor de nevoi personale garantate cu ipoteci, care , in unele cazuri, utilizau suma imprumutata in scopul realizarii unei constructii, catre un credit ipotecar cu destinatie de construire.

**Concluzie:**

**Procesul de derulare a unui credit pentru construire imobil respecta aceeasi pasi ca si pentru celelalte destinatii – insa necesita o perioada de tragere mai mare (creditul se acorda in transe) si presupune conditii de tragere specifice.**

# IV. Flux de lucru

**Vom mentiona in continuare procesul de aprobare si tragere al unui credit, avand ca si destinatie constructia de locuinte.**

## Reguli de baza

1. La acordarea creditului ipoteca se instituie pe teren si bun viitor urmand ca la finalizarea lucrarilor de construire sa se instituie ipoteca de rang I pe casa finalizata.
2. Acordarea creditului se efectueaza **in transe**, dupa realizarea fiecarui stadiu al lucrarilor, cu incadrarea creditului/transei in gradul de acoperire cu garantii si dupa efectuarea evaluarilor intermediare realizate de evaluatori agreati BCR.
3. Este foarte important sa se urmareasca finalizarea lucrarilor de construire a imobilului, sa se faca receptia lucrarilor si ipoteca sa se instituie in favoarea bancii. Daca imobilul nu se aduce la stadiul la care poate fi ipotecat, banca nu va avea garantii (in cazul in care creditul este garantat cel putin cu ipoteca pe bun viitor).

## 2. Cadru general de acordare a creditelor de construire

1. **Valoarea investitiei** este reprezentata de valoarea terenului + valoarea devizului estimativ de lucrari/planului de finantare (indiferent daca terenul este aport propriu sau se achizitioneaza din credit cu efectuarea analizei tehnice initiale de catre evaluatori ANEVAR agreati BCR. Aprobarea creditului se face tinand cont de devizul estimativ de lucrari in cazul lucrarilor realizate cu firme de constructii/planului de finantare in cazul lucrarilor realizate in regie proprie,.
2. Lucrarile de construire pot fi executate de catre **societati de constructii** sau **in regie proprie**. Proiectul tehnic de executie si devizul general (buget) trebuie sa fie intocmite de o societate de constructii sau de o persoana autorizata/atestata in domeniu conform legii si trebuie sa fie vizat de primarie pentru neschimbare, iar lucrarile trebuie supravegheate de un diriginte de santier/inspector tehnic atestat, cu exceptiile prevazute de lege. In cazul lucrarilor in regie proprie, planul de finantare este intocmit de dirigintele de santier.
3. Aprobarea creditului se face tinand cont de incadrarea creditului in procentul maxim de finantare– LTV (Valoarea creditului raportata la valoarea garantiei finale / intermediare). Valoarea garantiei este egala cu minimul dintre valoarea devizului estimativ / planului de finantare prezentat de client (incluzand valoarea de piata a terenului)) **si valoarea evaluata a acestora**.
4. Pot fi finantate si constructii aflate in diverse stadii de executie pana la finalizarea constructiei. In acest caz evaluarea bunului viitor (analiza tehnica initiala) va contine evaluarea stadiului actual al constructiei.
5. Intodeauna **se va folosi cu prioritate (prima) contributia proprie a clientului ( avans/aportul propriu) fata de sumele imprumutate ( credit)**. **Avansul se va raporta la valoarea toala a investitiei (valoare teren + valoare deviz estimativ /plan de finantare).**
6. Sursele proprii pot fi in bani si/sau in natura (terenul pe care se realizeaza constructia, materiale achizitionate, plata manoperei, etc, ce sunt dovedite cu documente justificative).

**Care sunt pasii pentru aprobarea creditului?**

3. Procesul de consiliere si de aprobare a creditului

**Ce trebuie sa stim?**

* In faza de consiliere pe langa verificarea capacitatii de rambursare este necesar sa identificam contributia proprie a clientului, daca acesta detine terenul sau urmeaza sa il achizitioneze, respectiv daca detine avansul necesar.

Creditul poate fi acordat pentru:

* + constructie casa: in situatia in care clientul are deja terenul in proprietate (in acest caz terenul poate constitui aport propriu)
  + cumparare teren si constructie casa: in situatia in care clientul nu detine in proprietate terenul pe care se va construi casa

In prima faza se face analiza financiara a clientului si dimensionarea sumei creditului. Pentru aceasta este necesar sa se cunoasca **Valoarea totala a investitiei (teren+constructie)**.

**Valoare maxima credit raportata la valoarea garantiei**

**Valoare maxima credit = LTV (%) \* Valoare garantie**

1. **Terenul se afla in proprietatea imprumutatului si se doreste finantarea constructiei**

**Valoarea garantiei =** Minimul dintre: valoare investitie (valoare de piata teren conform raport de evaluare + valoare deviz/plan finantare) si valoarea de piata a imobilului care face obiectul investitiei imobiliare conform raport de evaluare (valoare de piata teren+ constructie viitoare)

1. **Se doreste finantare atat pentru achizitionare teren cat si pentru realizarea constructiei**

**Valoarea garantiei =** Minimul dintre: valoarea investitiei (valoare achizitie teren + valoare deviz/plan finantare) si valoarea de piata a imobilului care face obiectul investitiei imobiliare conform raport de evaluare (teren+ constructie viitoare)

**Valoarea terenului** se stabileste ca urmare a evaluarii acestuia si este valoarea de piata inscrisa in raportul de evaluare.

* Pentru stabilirea valorii imobilului care se va construi din credit este necesara efectuarea analizei tehnice initiale ca pas premergator procesului de creditare si platii transelor de credit.

Analiza tehnica presupune analiza documentelor si a **bugetului initial vizat de constructor / diriginte de santier,** al investitiei transmis de client, urmarirea etapelor in construirea cladirii.

**Analiza tehnica** este compusa din:

**a.1 Analiza tehnica initiala**, efectuata inaintea aprobarii creditului pentru stabilirea valorii investitiei, prin care se verifica daca:

- lucrarile cuprinse in buget permit sau nu finalizarea integrala a constructiei;

- credibilitatea valorica a bugetului din punctul de vedere al pietei constructiilor;

Prin analiza tehnica intiala evaluatorul va verifica, in principal, concordanta dintre costurile pe care clientul si le-a propus, fata de costurile de realizare de pe piata constructiilor pentru cladiri similare sau cu aceeasi destinatie si constituite ca cea/cele din planurile si documentele tehnice puse la dispozitia bancii de catre client.

In cazul in care bugetul initial furnizat de catre client pentru stabilirea valorii investitiei nu contine elementele valorice corecte, acestea vor fi estimate de catre evaluator in cadrul analizei tehnice initiale. In cazul in care apar diferente semnificative, evaluatorul cere informatii suplimentare de la client pentru fundamentarea lor. Daca, dupa concilierea cu clientul apar in continuare diferente intre bugetul initial acceptat de evaluator si costurile efective, clientul va suporta din surse proprii costurile suplimentare, conform clauzelor contractuale;

**a.2 Analiza tehnica intermediara** efectuata pe parcursul derularii creditului necesara pentru eliberarea transelor din credit:

- daca stadiul fizic al lucrarilor real executate este in concordanta cu suma solicitata la tragere;

- daca stadiul fizic al lucrarilor real executate este in concordanta cu graficul temporal de esalonare a lucrarilor;

Raportul de evaluare a imobilului adus in garantie si a terenului precum si analiza tehnica initiala a proiectului (pe baza de buget initial) si analiza tehnica intermediara a situatiilor de lucrari, la fiecare tragere din credit, sunt intocmite de un evaluator membru ANEVAR, agreat de BCR.

In vederea aprobarii creditului de construire clientul trebuie sa prezinte documentele privind analiza financiara, documentele privind garantia creditului si documente privind construirea locuintei viitoare care se regasesc in anexa la cererea de credit precum si in anexa 1 la prezentul ghid.

**Concluzie**

**Pentru aprobarea creditului clientul trebuie sa prezinte devizul de lucrari „Buget initial” care va fi intocmit de o societate de constructii sau de o persoana autorizata/atestata in domeniu conform legii si evaluat de catre un evaluator agreat de BCR. Bugetul initial si analiza tehnica initiala sunt importante pentru stabilirea valorii creditului si pentru a ne asigura de veridicitatea bugetului si gradului de realizare a lucrarilor de construire.**

**Avansul se calculeaza la total investitie (teren + constructie viitoare).**

## 4. Acordarea creditelor de construire

1. Creditele de construire imobil se acorda in transe cu stabilirea unor valori si termene de punere la dispozitie a transelor, conform graficului de lucrari. Termenele si valorile transelor se regasesc in graficul de executare a lucrarilor sau/si in contractul de construire/antepriza incheiat cu antreprenorul sau in planul de finantare in cazul lucrarilor in regie proprie.

**Atentie**: Numarul, valorile si termenul transelor vor fi stabilite la aprobarea creditului. Pe baza acestora se vor efectua evaluarile intermediare. Valorile si termenele de punere la dispozitie a transelor trebuie sa fie realiste, sa fie stabilite de comun acord cu clientul si agreate de constructor /diriginte de santier – dupa caz, astfel incat sa se incadreze in graficul de lucrari si sa nu fie nevoie de modificari suplimentare.

1. In cazul creditelor acordate pentru achizitia terenului si construirea unui imobil, prima transa se acorda in vederea **achitarii pretului de vanzare-cumparare a terenului cu utilizarea integrala a avansului clientului raportat la valoare totala a investitiei si apoi a fondurilor imprumutate.**

La solicitarea beneficiarului de credit, Banca poate accepta suplimentarea imprumutului initial, pe baza de documente justificative cu mentinerea aceluiasi LTV. Justificarea va avea la baza note intocmite de constructor cu avizul proiectantului. Pentru soldul creditului rezultat dupa suplimentare, se poate stabili o perioada de rambursare mai mare decat cea prevazuta initial in contract, cu conditia incadrarii in termenul maxim de acordare a creditelor, conform fiselor de produs si cu conditia respectarii conditiilor de eligibilitate (varsta maxima la terminarea creditului).

In acest caz este necesara aprobarea unei noi cereri de credit.

## 5. Eliberarea transelor din credit

|  |  |
| --- | --- |
| **Cu firma de constructie** | **Regie proprie** |
| Eliberarea transelor se efectuează după realizarea fiecărui stadiu al lucrărilor de catre constructor astfel:  a) In cazul achizitionarii terenului pe care se va realiza constructia - din contul Imprumutatului în contul vânzătorului, în vederea achitării preţului către vânzător  b) Din contul Imprumutatului in contul societatii de constructii/anteprenorului dupa finalizarea fiecarei faze de executie si dupa ce intervine evaluarea intermediara, pe bază de devize, situaţii de lucrări, facturi fiscale, chitanţe fiscale etc., cu incadrarea in fiecare transa | Sumele de bani se disponibilizeaza de catre banca conform unui plan de finantare stabilit prin contract, astfel:  a) In cazul achizitionarii terenului pe care se va realiza constructia - din contul Imprumutatului în contul vânzătorului, în vederea achitării preţului către vânzător  b) Din contul Imprumutatului în contul furnizorilor de materiale/ servicii, prin intermediul contului curent al Împrumutatului, pentru plata materialelor/ serviciilor, pe bază de facturi fiscale şi chitanţe fiscale, situaţii/ devize de lucrări sau in contul Imprumutatului in cazul in care acesta a achitat din surse prorpii - cu incadrarea in valoarea transei  c) Din contul de împrumut în contul curent al Împrumutatului pentru plata serviciilor (manoperei), pe baza de borderou privind sumele plătite, semnat de persoanele care au executat lucrările şi contrasemnat de dirigintele de şantier/ inspectorul tehnic.  In cazul in care valoarea creditului solicitat si aprobat este mai mica sau egala cu 30% din valoarea de piata rezultată din raportul de evaluare a imobilului adus în garanţie pentru lucrarile realizate in regie proprie, sumele de bani se disponibilizeaza de catre banca in baza de facturi proforme/fiscale emise de catre furnizori/constructori/prestatori servicii fara existenta unui contract semnat intre imprumutat si furnizorul/prestatorul de servicii.  In situatia in care tragerile din credit se efectueaza in baza facturilor proforme emise de furnizori/prestatori servicii, imprumutatul are obligatia de a prezenta in termen de 5 zile lucratoare facturile fiscale definitive emise de catre furnizori/constructori/prestatori servicii  Manopera platita poate fi luata in considerare ca aport propriu numai in cazul in care lucrarile efectuate si situatiile de lucrari au fost supravegheate/vizate de un diriginte de santier/inspector tehnic de specialitate  In cazul serviciilor pentru care nu sunt prezentate documente justificative, pentru care cheltuiala nu a depasit 10% din valoarea creditului aprobat, diferenţa de credit se disponibilizeaza din contul de împrumut în contul curent al Împrumutatului in baza solicitarii acestuia. |
|  | |
| Tragere finala | |
| Pentru efectuarea tragerii finale a creditului pe baza stadiului de executie a lucrarilor este necesar procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor, precum si situatia de lucrari executate pe teren vizata si stampilata obligatoriu de beneficiar, constructor si daca este cazul de dirigintele de santier (la finalizarea fiecarui  stadiu, inainte de transa de plata a creditului).  La finalizarea tragerilor, clientul trebuie sa prezinte procesul-verbal de receptie la terminarea lucrarilor, precum si documentelor privind efectuarea formalitatilor de intabulare a locuintei, impreuna cu polita de asigurare facultativa si obligatorie a locuintei, cesionate in favoarea bancii | |
| Actiuni pe care clientul trebuie sa le realizeze Inscrierea la Registrul de Carte Funciara | |
| Inscrierea la Registrul de Carte Funciara.  Imobilul trebuie sa fie inscris in Registrul de Carte Funciara si clientul trebuie sa obtina intabularea pentru ambele proprietati - teren si casa.  Daca s-a facut intabularea terenului, se va depune doar documentatia pentru obtinerea titlului de proprietar al casei construite pe acest teren:   1. Eliberarea procesului verbal de receptie finala a casei de la Primarie 2. Intocmirea dosarului cadastral de catre un expert. 3. In termen de 30 zile de la obtinerea procesului verbal de receptie a casei de la Primarie, se deschide rol fiscal. 4. Obtinerea rolului fiscal de la Administratia Financiara pentru casa pregatind urmatoarele acte necesare:   • contractul de vanzare-cumparare teren, originalul si o copie;  • autorizatia de construire, originalul si o copie;  • procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor, originalul si o copie;  • procura prin notariat, in cazul in care persoana care deschide rolul fiscal nu este proprietarul;  • declaratia tip;  • taxele de deschidere, in functie de numarul de pagini care trebuie inregistrate   1. Obtinerea Certificatui de Atestare Fiscala pregatind urmatoarele documente:   • copia dupa declaratia de rol fiscal;  • cererea tip;  • procura prin notariat, daca se deleaga pe cineva sa solicite certificatul;  • taxa  CertificatuI Fiscal este valabil 24 ore pentru persoane fizice.   1. Intabularea   Pentru intabularea constructiei, este nevoie de prezentarea la OCPI a unui dosar cu urmatoarele acte:  • autorizatia de construire a casei, original si o copie legalizata;  • procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor, original si o copie legalizata;  • cadastrul casei in original;  • certificatul de atestare fiscala a casei;  • timbru fiscal ;  • chitanta CEC;  • cererea tip.   1. Dupa caz, se depun cereri pentru a fi luat in evidenta la:   Compania care furnizeaza energia electrica;  Compania care furnizeaza apa potabila;  Compania care furnizeaza gazul metan;  Compania care asigura salubrizarea in zona in care este casa dvs.;  Compania de interventii canalizare;  Compania de televiziune prin cablu;  Compania de telefonie fixa. | |

## Anexa 1 - Lista documentelor specifice creditului de construire pt acordarea creditului

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | | |
|  | **Acte necesare** | **Constructie regie proprie** | **Constructie cu firma de constructii** |
| ***Documente necesare pentru aprobarea creditului*** | | | |
| **1** | Copia actului de proprietate/ concesiune/ superficie/ folosinţă asupra terenului pe care urmează a se realiza construcţia (după caz) | **X** | **X** |
| **2** | Declaraţie pe proprie răspundere din partea vânzătorului cu privire la faptul că Imobilul si/sau terenul aferent, dupa caz, nu a/au fost şi nu este/sunt revendicat(e) conform Legii nr. 10/2001 şi nu există alte litigii în legătură cu acestea | **X** | **X** |
| **3** | Declaraţia prin care concedentul (i) declară că în conformitate cu contractul de concesiune, concesionarul este proprietarul construcţiei de la începerea lucrărilor de construcţie, (ii) declară că terenul nu face obiectul nici unui litigiu cu privire la dreptul său de proprietate sau posesiune sau revendicare în baza Legii nr. 10/ 2001, (iii) consimte la constituirea unei ipoteci imobiliare asupra construcţiei, de la începutul şi până la terminarea lucrărilor, pe toată perioada de rambursare a creditului şi (iv) a fost de acord că, dacă urmare a executării silite bazate pe contractul de ipotecă imobiliara încheiat cu privire la construcţie, băncii sau oricărei terţe părţi i se adjudecă construcţia, împrumutatul va avea dreptul să transfere dreptul de concesiune la noul proprietar al construcţiei (unde este cazul) | **X** | **X** |
| **4** | Extras de Carte Funciara informativ, la data depunerii la Banca nu mai vechi de 30 de zile de la data emiterii: in extras se va verifica daca imobilul este inregistrat ca locuinta a familiei; in extras se va verifica daca imobilul este proprietate individuala (vanzator necasatorit) sau proprietate comuna a vanzatorului (sot si sotie) sau proprietate individuala a vanzatorului ca urmare a regimului matrimonial de tip comunitate conventionala/separatie de bunuri; | **X** | **X** |
| **5** | Contractul de construire încheiat cu antreprenorul/ societatea de construcţii |  | **X** |
| **6** | Contractul de prestări servicii încheiat cu dirigintele de şantier  pentru lucrarile realizate in regie proprie | **X** |  |
| **7** | Certificatul de urbanism privind regimul juridic, economic si tehnic al terenurilor si constructiilor existente | **X** | **X** |
| **8** | Autorizaţia de construire în baza avizelor şi aprobările necesare obţinerii acesteia, **notată, în cazul creditelor ipotecare, în Cartea Funciară** | **X** | **X** |
| **9** | Aprobările pentru asigurarea cu utilităţi | **X** | **X** |
| **10** | Proiectul tehnic de execuţie vizat de Primărie pentru neschimbare | **X** | **X** |
| **11** | Devizul general incheiat cu antreprenorul/ societatea de construcţii |  | **X** |
| **12** | Planul de finanţare întocmit pe baza graficului de executare a lucrărilor (în cazul lucrărilor în regie proprie) vizat de dirigintele de santier | **X** |  |
| **13** | Grafic de executie a lucrarilor | **X** | **X** |
| **14** | Raportul de evaluare a terenului si a bugetului de lucrari | **X** | **X** |
| **15** | Analiza tehnica intiala a devizului de lucrari | **X** | **X** |
| **16** | Buget initial – | **X** | **X** |
| **17** | Poliţa de asigurare pentru acoperirea tuturor riscurilor a lucrărilor de construire până la finalizarea acestora Inclusiv riscul de nefinalizare a lucrarilor , cesionata in favoarea bancii cu cesionarea acesteia in favoarea bancii | **X** | **X** |
|  | | | |
|  | | | |

## Anexa 2 - Glosar de termeni

**Glosar de termeni**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Certificat de urbanism** | Constituie actul de informare prin care autoritatile publice locale în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice si ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, dupa caz, avizate si aprobate potrivit legii, fac cunoscute solicitantului, elementele privind regimul juridic, economic si tehnic al terenurilor si constructiilor existente si stabilesc cerintele urbanistice care urmeaza sa fie indeplinite in functie de specificul amplasamentului, percum si lista cuprinzand avizele si acordurile necesare in vederea autorizarii | Certificatul de urbanism se intocmeste in conformitate cu prevederile documentatiilor de urbanism (P.U.G., P.U.Z., P.U.D. si R.G.U.), iar pentru investitiile care depasesc limita unei unitati administrativ-teritoriale se poate intocmi si pe baza planurilor de amenajare a teritoriului (P.A.T.N., P.A.T.Z., P.A.T.J.), aprobate potrivit legii.  Certificatul de urbanism se emite in termen de cel mult 30 de zile de la data inregistrarii cererii, mentionandu-se in mod obligatoriu scopul emiterii acestuia. Certificatul de urbanism nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.  In situatia in care scopul emiterii certificatului de urbanism este obtinerea autorizatiei de construire/desfiintare, acesta va fi insotit de formularele fiselor tehnice strict necesare in vederea emiterii acordului unic.  In documentele anexa la certificatul de urbanism emitentul are obligatia de a incunostinta solicitantul cu privire la taxele legale necesare avizarii documentatiei in vederea autorizarii.  In acest scop, societatile furnizoare de utilitati au obligatia ca, pe baza de protocol incheiat cu autoritatea administratiei publice locale, sa comunice cuantumul taxelor pentru avize (pe tipuri de lucrari si capacitati - conform reglementarilor proprii), modalitatea de plata si conturile in care acestea trebuie achitate.  Certificatului de urbanism este valabil pentru un interval de timp cuprins intre 6 si 24 luni de la data emiterii, in functie de:  a) scopul pentru care a fost solicitat;  b) complexitatea investitiei si caracteristicile urbanistice ale zonei in care se afla imobilul;  c) mentinerea valabilitatii prevederilor documentatiilor urbanistice si a planurilor de amenajare a teritoriului aprobate, pentru imobilul solicitat.  Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face numai de catre emitent, la cererea titularului formulata cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia, pentru o perioada de timp de maximum 12 luni, dupa care, in mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.  Pentru prelungirea valabilitatii certificatului de urbanism se completeaza si se depune la emitent o cerere-tip insotita de certificatul de urbanism emis, in original. |
| **Autorizatie de construire** | Constituie actul de autoritate al administratiei publice locale pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea si functionarea constructiilor | Termenul de valabilitate al autorizatiei de construire este de 12 luni si se poate prelungi cu inca 12 luni. Acesta este termenul in care constructia trebuie sa inceapa ( deci nu cel de finalizare). Daca constructia nu incepe in acest termen sau el nu este prelungit ( termenul de valabilitate a autorizatiei de construire se poate prelungi o singura data dupa care trebuie refacut procesul de autorizare)  va fi necesara obtinerea unei noi autorizatii de construire. Durata de executare a lucrarilor de constructie se mentioneaza in cererea de autorizatie de catre beneficiar si este preluata ulterior in autorizatia de construire. Termenul de executie nu este impus de primarie el depinzand de durata solicitata real de catre beneficiar. Termenul maxim pentru eliberarea autorizatiei de construire este de 30 de zile din momentul in care a fost depusa documentatia completa. |
| **Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii** | Proiectul se elaboreaza de colective tehnice de specialitate, persoane fizice sau juridicesi este extras din proiectul tehnic , in concordanta cu cerintele certificatului de urbanism, cu continutul avizelor si acordurilor cerute prin acesta | |
| **Proiectul tehnic** | Reprezinta documentatia care cuprinde solutiile tehnice si economice de realizare a obiectivului de investitie in baza caruia se executa lucrarile de construire (arhitectura, rezistenta,instalatii, semnalizare, etc). | Proiectul tehnic de executie trebuie sa fie verificat si stampilat de catre verificatori de proiecte atestati pe domeniile respective, conform prevederilor legale. Verificatorii de proiecte sunt alesi de investitor |
| **Cadastrul si intabularea** | | Cadastrul este operatiunea de inscriere in Registrul de Carte Funciara si este obligatoriu la orice act de instrainare a unui bun imobiliar, fie ca este casa, apartament sau teren si indiferent daca este vorba de o vanzare-cumparare, donatie, succesiune, partaj sau precontract de vanzare-cumparare. Aceste formalitati trebuie indeplinite atat pentru teren cat si pentru casa. Indiferent de natura terenului (agricol sau pentru constructii) si indiferent de felul constructiei (casa, apartament, birouri etc.), cadastrul si intabularea sunt obligatorii. |