



Nr. 30/11.05.2020

**Către: AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA**

In atenția dlui Alexandru Laurențiu BLAGA, Director General

In atenția dnei Ileana SPIROIU, Director General Adjunct

In atenția dlui Mircea Viorel POPA, Director General Adjunct

In atenția dlui Alexandru FESTILA, Director General Adjunct

In atenția dlui Victor Adrian Grigorescu, Director Directia de Inregistrare Sistemtica

Splaiul Independentei nr 202 A, Sector 6, Bucuresti

Telefon 021/317.73.39, Fax: 021/316.52.24

E-mail [office@ancpi.ro](mailto:office@ancpi.ro); [dis@ancpi.ro](mailto:dis@ancpi.ro)

**Referitor la: Observatii la propunerilor de modificare a Regulamentului privind realizarea, verificarea și recepția lucrărilor sistematice de cadastru și înscrierea din oficiu a imobilelor în cartea funciară aprobat prin ODG nr. 1/2020 supus dezbaterii publice**

**Stimate Domnule Președinte Director General,**

Preambul

Pe data de 7.05.2020, a avut loc o sedinta de lucru la sediul ANCPI, intre reprezentantii UGR si ai ANCPI, cu privire la observatiile transmise de UGR la propunerea de modificare a Regulamentului privind realizarea, verificarea si receptia lucrarilor sistematice de cadastru si inscrierea din oficiu a imobilelor in cartea funciara aprobat prin ODG nr. 1/2020 , supus procedurii de dezbatare publica. Ulterior s-au alaturat discutiei si Ministrul MLPDA, dl Ion Stefan si domnul Subsecretar de Stat Andrei Baciu.

Unul dintre punctele principale ale discutiei, a fost legat de **solicitarea UGR de a se elimina reducerea sumei decontate pentru imobilele cu geometrie asociata si cresterea procentului decontat pentru imobilele cu proprietar neidentificat**. Acestea reitereaza discutii avute inca de la intilnirile de la inceputul anului 2020 organizate în mai multe runde între reprezentanții societăților prestatoare membri ai UGR și ANCPI, urmate de solicitari si propuneri ale membrilor UGR la consultarea de piata organizata de ANCPI si pina la solicitarile facute la ANCPI, MDLPA si cabinetul primului ministru - prin care atrageam atentia asupra pericolului dezangajarii finanțării europene din POR datorita pe de o parte neparticiparii prestatorilor la licitatiile organizate de ANCPI si pe de alta parte a dificultatilor in implementare generate de conditiile contractuale si financiare nefavorabile. Printre aceste conditii se numara si reducerea sumelor decontate pentru imobilele cu geometrie asociata si a celor cu proprietar neidentificat. **In urma acestor demersuri, a fost agreat principiul conform caruia daca prestatorii realizeaza un efort solicitat si necesar, atunci este corect ca acest efort cuantificabil sa fie decontat corespunzator.**

ANCPI a fost de acord cu acest principiu pe care sa il reflecte in modificarile la regulamentul, solicitind insa UGR, ca reprezentant al prestatorilor si mediului privat, sa sustina cererile de modificare cu o justificare tehnico-economica a acestora.

In cele ce urmeaza, prezentam o justificare a pozitiei UGR in ce priveste aceste probleme.

**Justificare a cererilor de modificare propuse de UGR la Regulamentului privind realizarea, verificarea și recepția lucrărilor sistematice de cadastru și înscrierea din oficiu a imobilelor în cartea funciară aprobat prin ODG nr. 1/2020 supus dezbaterii publice, in ce priveste modul de decontare al imobilelor cu geometrie asociata si al imobilelor cu proprietar neidentificat.**

**Considerente generale**



Realitatea și piața au demonstrat că și modul de decontare al lucrărilor de cadastru sistematic contribuie la slaba atractivitate a licitațiilor organizate de ANCPI, unde gradul de participare este de aproximativ 20% iar cel de contractare și mai mic.

În mai mult rânduri UGR atât în comunicarea publică dar și în discuțiile cu ANCPI a menționat factori economici defavorabili contractării serviciilor de cadastru și înregistrare sistematică:

- Modul defectuos de stabilire a valorii estimate a contractelor respectiv bugetul scăzut în cele mai multe cazuri sub costurile de producție și pragul de rentabilitate a contractului;
- lipsa plăților parțiale pe o perioadă de cca 12-16 luni de execuție a contractului induce condițiile financiare nefavorabile pentru fluxul de numerar necesar menținerii personalului angajat în elaborarea livrabilelor actuale. Cashflow-ul negativ se întinde aproximativ pe aproape toată durata contractului iar necesarul de finanțare atrasă de antreprenori constituie un procent foarte mare din bugetul contractului pe o durată extrem de lungă pentru finanțatori pentru care nu există o garanție a recuperării creditului.
- inechitate legată de plată cu 50% a imobilelor cu geometrie asociată și plată 10% a imobilelor cu proprietar neidentificat induce un element suplimentar de risc financiar care conduce la reducerea imprevizibilă a contractului la finalul prestației.

#### **Evaluarea și detalierea efortului depus pentru integrarea imobilelor cu geometrie asociată în lucrarea de cadastru sistematic și plata cu 50% din pretul decontat pentru imobilele la prima înscriere:**

Conform Contractului și Regulamentului, nu există diferențe de tratament al acestor imobile dpdv tehnic, respectiv Prestatorul are obligația de a realiza :

”Analiza și integrarea datelor existente, realizarea măsurătorii topografice, identificarea deținători și colectarea actelor de proprietate”

” a) identifică amplasamentele imobilelor din sector, preluate din sistemul integrat de cadastru și carte funciară;

c) stabilește noile amplasamente ale parcelelor ca urmare a diminuării proporționale a suprafețelor imobilelor din sectorul cadastral;”

”Limitele imobilelor înregistrate anterior în evidențele de cadastru ale oficiilor teritoriale teritoriale se preiau în planul cadastral. În cazul în care se constată diferențe între datele înregistrate și situația existentă la teren, reprezentarea grafică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic se modifică conform situației identificate ca urmare a măsurătorilor efectuate.”

“(1) Construcțiile identificate pe teren se consemnează în fișa de date a imobilului și se înregistrează în documentele tehnice ale cadastrului. Se înregistrează construcțiile identificate în teren, cu suprafața mai mare de 1 mp, clasificate după destinația stabilită în conformitate cu prevederile legale.”

În practica, integrarea imobilelor înregistrate anterior în evidențele de cadastru ale oficiilor teritoriale implică, așa cum a recunoscut și ANCPI, un volum de muncă similar sau chiar mai mare pentru aceste imobile, pentru că toate imobilele preluate din sistemul integrat de cadastru și carte funciara indiferent dacă sunt sau nu cu geometrie asociată ele se masoară, pentru ele se culeg acte și se realizează cgXML la fel ca și pentru imobilele noi. În plus, pentru aceste imobile, în majoritatea cazurilor existente, informațiile din sistemul integrat de carte funciara sunt incomplete, conțin greseli și deci necesită o colaborare și un studiu în arhiva OCPI pentru realizarea corectă a intabularii acestora în cadrul lucrării de cadastru sistematic. Deci practic ”Limitele imobilelor înregistrate anterior în evidențele de cadastru ale oficiilor teritoriale **se masoară, verifică, corectează/actualizează și se integrează** în planul cadastral. În cazul în care se constată diferențe între datele înregistrate și situația existentă la teren, reprezentarea grafică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic se modifică conform situației identificate ca urmare a măsurătorilor efectuate.”, expresie pe care o propunem a fi introdusă în regulament.

În imaginea de mai jos exemplificăm comparația fluxurilor pentru înregistrarea sistematică pentru un imobil nou și un imobil existent în evidențele de cadastru și carte funciara ale OCPI:



<b>Imobil neintabulat</b>	<b>Imobil deja intabulat</b>
<b>Masurare imobil</b>	<b>Masurare imobil</b> comparare cu masuratorile facute anterior
<b>Culegere acte</b>	<b>Culegere acte</b> (proprietarul poate aduce acte, chiar daca imobilul lui este intabulat)
<b>Reprezentare geometrie</b> conform situatie reale din teren corelata cu actele primite	<b>Reprezentare geometrie</b> conform situatiei reale din teren corelata cu actele primite sau <b>cu informatiile existente in CF sau in cazul in care au fost aduse acte noi fata de situatia existenta in eterra corelare cu actele primite</b>
<b>Realizare CGXML</b> Inscrierea proprietarilor in CF conform cotelor parti	<b>Corelare informatii cu CF existent</b> In cele mai multe cazuri CF-urile existente nu au toate informatiile (lipsa data act, lipsa nr titlu, lipsa nr tarla, nr parcela) pentru a putea corela toate informatiile. Operatiile de actualizare presupun <b>studiu arhivei OCPI, analiza documentelor primite, solicitarea convertirea corecta a acestora de catre OCPI, actualizare carte funciara existenta si actualizare lucrarii cu noile informatii</b> . In cazul in care suprafata din masuratori sau suprafata constructiilor existente este <b>diferita fata de datele existente in CF se solicita lamuriri proprietarului sau OCPI</b> . In majoritatea <b>cazurilor se primesc completari care la randul lor modifica munca de pana atunci si se refac anumite operatii</b> . In cazul in care au fost realizate anumite operatii in CF (actualizari de suprafata, actualizari de constructii, dezmembrari, alipiri) studiul lucrarii din care au <b>provenit aceste modificari este esential</b>
<b>Realizare CGXML</b> Inscrierea proprietarilor in CF conform cotelor parti	<b>Realizare CGXML</b> Înscrierea proprietarilor in CF conform cotelor părți - <b>In cazul in care au apărut acte noi fata de situația existenta in CF practic noua carte realizata de presator compusa dintr-o geometrie noua din măsurătorile curente si de o inscriere noua in CF conform actelor culese , practic rezulta un imobil nou, exact ca la prima</b>
↓ <b>platit cu pret intreg</b>	↓ <b>platit cu 50% din pretul intreg desi efortul este mai mare decat pentru un imobil neintabulat</b>

Asa cum se poate observa si pentru un imobil deja intabulat si preluat din sistemul integrat de cadastru si carte funciara se realizeaza acelasi activitati pentru realizarea livrabilului. In plus, corelarea informatiilor cu cartea funciara existenta este o activitate care necesita un efort sporit din partea prestatorului avand in vedere aspectele mentionate anterior.

Spre exemplificare, in cazul unui **imobil in intravilan** si cu constructii intabulat cu geometrie in sistemul integrat de cadastru si carte funciara operatiunile pentru realizarea livrabilului cgXML in cadrul lucrarii de cadastru sistematic, sunt urmatoarele:

- descarcarea din sistemul integrat E-terra, dupa acordarea accesului de catre ANCP/OCPI, in baza solicitarii prestatorului, a unui cgXML care contine datele (textual,drepturi,sarcini, diferite notari, observatii, inclusiv coordonatele punctelor de inflexiune a geometriei imobilului si constructiilor aferente) existente la acel moment in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
- reprezentarea de catre prestator a geometriei primite in fisierul cgXML
- realizarea campaniei de informare prin care se aduce la cunostinta proprietarului/posesorului ca a demarat lucrarea de inregistrare sistematica si ca, indiferent ca imobilul este intabulat, va trebui sa permita masurarea acestuia si va aduce in etapa de colectare acte , ultimul act de proprietate in forma legalizata/extras de carte funciara si o copie dupa actele de identitate/stare civila a proprietarilor/posesorilor.
- Trimite adrese, conform legislatiei in vigoare, tuturor autoritatilor care au in administrare sau concesiune imobile pe raza UAT, cu privire la participarea la lucrarile de cadastru sistematic si punerea la dispozitie a tuturor actelor doveditoare a proprietatii/administrarii/concesiuni, etc.
- realizarea masuratorilor pentru imobilul in cauza si a tuturor constructiilor permanente conform realitatii din teren si realizarea fisei de date a imobilului
- culegerea actelor de proprietate, in cazul in care proprietarul/posesorul le aduce in perioada de culegere acte
- verificarea actelor culese si confruntarea/compararea acestora cu datele existente in cgXML CNP, adresa proprietar, adresa imobil, nr. act de proprietate, mod de dobandire, suprafata, etc. **Atentie, aceasta este o operatiune care nu este necesara in cazul unui imobil la prima inscriere si care necesita un efort, atentie, experienta si timp suplimentare, deci este o operatiune foarte costisitoare si consumatoare de resurse!**



- in cazul in care nu au fost aduse acte se verifica datele furnizate in fisierul cgXML : nume proprietar/posesor, CNP, adresa proprietar, adresa imobil, nr. act de proprietate, mod de dobandire, suprafata, sarcini, notari etc. **Atentie, aceste verificari solicita din partea personalului prestatorului un timp cel putin la fel de mare ca si in cazul in care ele ar fi introduse pentru prima data!**
- in multe cazuri cazurilor, indiferent daca au fost sau nu culese acte, datele existente in fisierul cgXML sunt incomplete sau acesta contine informatii eronate.
- daca au fost culese acte se actualizeaza -in urma verificarilor- informatiile corectate extrase din actele aduse de catre proriatar. In cazul in care se gasesc inadvertente sau actele puse la dispozitie sunt incomplete se contacteaza proprietarul in vederea remedierii situatiei
- daca in teren au fost gasite mai multe sau mai putine constructii decat sunt reprezentate in fisierul cgXML initial se contacteaza proprietarul/posesorul sau Primaria pentru lamuriri; **Atentie, aceasta este o operatiune care nu este necesara/nu apare in cazul unui imobil la prima inscriere, care genereaza un consum de timp si resurse uneori considerabil, pentru ca presupune contactarea unor persoane , solicitarea de informatii suplimentare de la primarie sau alte autoritati, toate acestea cu impact asupra costurilor de realizare si asupra timpului de livrare, ca sa nu spunem ca pot duce la depasirea de termene si penalitati pentru Prestator!**
- daca nu au fost culese acte, se face solicitare catre OCPI pentru punere la dispozitia prestatorului a documentelor si a informatiilor care au stat la baza intabularii initiale. De cele mai multe ori OCPI consulta arhiva si transmite raspuns prestatorului, care verifica actele primite si actualizeaza cu informatiile corectate. Deci operatiile de actualizare presupun studiu arhivei OCPI, analiza documentelor primite, solicitarea convertirea corecta a acestora de catre OCPI, actualizare carte funciara existenta si actualizare lucrarii cu noile informatii.
- Scanarea si indexarea actelor culese
- pe baza actelor si masuratorilor realizate se reprezinta geometria imobilului conform realitatii din teren
- In cazul in care suprafata din masuratori sau suprafata constructiilor existente este **diferita fata de datele existente in CF se solicita lamuriri proprietarului sau OCPI**. In majoritatea cazurilor se **primesc completari care la randul lor modifica munca de pana atunci si se refac anumite operatii**. In cazul in care au fost realizate anumite operatii in CF (actualizari de suprafata, actualizari de constructii, dezmembrari, alipiri) studiul lucrarii din care au provenit aceste modificari este esential; **Atentie, aceste operatii sint suplimentare fata de cele realizate pentru un imobil la prima inscriere.**
- realizarea geometriei finale a imobilului si a constructiilor corelata cu actele si informatiile disponibile
- realizarea bazei de date grafice si textuale in care acest imobil a fost integrat (inclusiv corectii, topologie, etc)
- integrarea in baza de date, prin import, a cgXML-ului descarcat din E-terra si actualizat conform operatiunilor descrise anterior
- asocierea actelor scanate si indexate imobilului in cauza
- omogenizarea si eliminarea unor notari, observatii existente in fisierul cgXML initial, care nu mai sunt relevante pentru acel imobil sau pentru lucrare, exmplu: se vor mentine din cartile deschise in cadastru sporadic Notarile privind lichidarea regimului comunitatii de bunuri, Notarile privind admiterea sau respingerea plangerilor., celelalte notari fiind eliminate. Eliminarea anumitor observatii si notari se realizeaza punctual pentru fiecare imobil sau spete asemanatoare dupa o analiza/discutie/schimb de adrese impreuna cu OCPI. **Atentie, aceasta este o operatiune care nu este necesara/nu apare in cazul unui imobil la prima inscriere, care genereaza un consum de timp si resurse uneori considerabil.**
- Inscrierea proprietarilor in CF conform cotelor parti - **In cazul in care au aparut acte noi fata de situatia existenta in CF practic noua carte realizata de presator compusa dintr-o geometrie noua din masuratorile curente si de o inscriere noua in CF conform actelor culese , practic rezulta un imobil nou, exact ca la prima inregistrare**
- Exportul din baza de date a cgXML-ului aferent imobilului pentru livrare impreuna cu ID.pd (contine fisa de date si actele culese si utilizate in lucrare)



In cazul unui imobil din extravilan cu geometrie asociata in sistemul integrat de cadastru si carte funciara operatiunile sunt similare. Exemplificam cu un imobil extravilan in zona cooperativizata, unde au fost aplicate legile proprietatii si emise titluri. Majoritatea imobilelor din intravilan sunt intabulate cu pozitionare incerta in baza planului de incadrare in tarla semnat de autoritati. Presupunem de asemenea ca nu exista probleme de diminuare a suprafetelor (suma suprafetelor din titluri „incap” fizic in tarla)

- descarcarea din sistemul integrat E-terra, dupa acordarea accesului de catre ANCPI/OCPI, in baza solicitarii prestatorului, a unui cgXML care contine datele (textual,drepturi,sarcini, diferite notari, observatii,inclusiv coordonatele punctelor de inflexiune a geometriei imobilului si constructiilor aferente) existente la acel moment in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
- reprezentarea de catre prestator a geometrie primite in fisierul cgXML
- realizarea campanie de informare prin care se aduce la cunostinta proprietarului/posesorului ca a demarat lucrarea de inregistrare sistematica si ca, indiferent ca imobilul este intabulat va aduce, in etapa de colectare acte , ultimul act de proprietate in forma legalizata/extras de carte funciara si o copie dupa actele de identitate/stare civila a proprietarilor/posesorilor.
- Trimite adrese, conform legislatiei in vigoare, tuturor autoritatilor care au in administrare sau concesiune imobile pe raza UAT, cu privire la participarea la lucrarile de cadastru sistematic si punerea la dispozitie a tuturor actelor doveditoare a proprietatii/administrarii/concesiuni, etc
- Realizarea masuratorilor in extravilan (conturul taralalelor si a tuturor elementelor fizice stabile in timp)
- Realizarea tabelului parcelare pe baza titlurilor primite de la OCPI si a actelor culese de la proprietari
- verificarea actelor culese si confruntarea/compararea acestora cu datele existente in cgXML CNP, adresa proprietar, adresa imobil, nr. act de proprietate, mod de dobandire, suprafata, etc. **Atentie, aceasta este o operatiune care nu este necesara/nu apare in cazul unui imobil la prima inscriere, care genereaza un consum de timp si resurse uneori considerabil,**
- in cazul in care nu au fost aduse acte se verifica datele furnizate in fisierul cgXML : nume proprietar/posesor, CNP, adresa proprietar, nr. tarla, nr.parcela, nr. act de proprietate, mod de dobandire, suprafata, sarcini, notari etc.
- in marea majoritate a cazurilor, indiferent daca au fost sau nu culese acte, datele existente in fisierul cgXML sunt incomplete sau contine informatii eronate.
- daca au fost culese acte se actualizeaza in urma verificarilor, informatiile corectate extrase din actele aduse de catre proriatar. In cazul in care se gasesc inadvertente sau actele puse la dispozitie sunt incomplete se contacteaza proprietarul in vederea remedierii situatiei
- dacă nu au fost culese acte, se face solicitare catre OCPI pentru punere la dispozitia prestatorului a documentelor si a informatiilor care a stat la baza intabularii initiale. De cele mai multe ori OCPI consulta arhiva si transmite raspuns prestatorului, care verifica actele primite si actualizeaza cu informatiile corectate. Deci operatiile de actualizare presupun studiu arhivei OCPI, analiza documentelor primite, solicitarea convertirea corecta a acestora de catre OCPI, actualizare carte funciara existenta si actualizare lucrarii cu noile informatii. **Atentie, aceasta este o operatiune care nu este necesara/nu apare in cazul unui imobil la prima inscriere, care genereaza un consum de timp si resurse uneori considerabil.**
- Realizarea geometriei tarlalei in baza masuratorilor (exista situatii in teren cand drumurile de exploatare din teren nu mai exista fizic in teren dar ele sunt reprezentate in planurile cadastrale si sunt mentionate ca vecinatati in titluri – in acest caz se reface geometria acestora conform reglementarilor in vigoare)
- Exista situatii in care geometriile cu pozitionare incerta sunt reprezentate cu suprapunere peste imobile apartinand statului si in adminitrarea unor autoritati publice (exemplu: ANIF, Apele Romane) imobile care nu mai sunt fizic in teren -au fost arate, ele exista in planurile cadastrale vechi si in listele de inventar si pentru care autoritatile au pus la dispozitie prestatorului acte. O alta situatie asemanatoare o reprezinta intabulara stalpilor de inalta tensiune de care nu s-a tinut cont la intabularile realizate in cadastrul sporadic.
- In aceasta situatie, pentru realizarea planurilor parcelare mai intai se reprezinta geometria acestor imobile dupa care se realizeaza planul parcelar. Deci exista situatii in care dintr-un imobil cu geometrie asociata in E-terra vor rezulta doua imobile pentru care se vor face mentiunile corespunzatoare. Deci



practic atat din vedere grafic cat si textual situatia initiala a fost schimbata in totalitate, creindu-se doua imobile noi, cu inscrieri noi.

- realizarea geometriei finale a planului parcellar, deci inclusiv a imobilului si a eventualelor constructii corelata cu actele si informatiile disponibile.
- realizarea bazei de date grafice si textuale in care acest imobil a fost integrat (inclusiv corectii, topologie, etc)
- integrarea in baza de date, prin import, a cgXML-ului descarcat din E-terra si actualizat conform operatiunilor descrise anterior
- asocierea actelor scanate si indexate imobilului in cauza
- omogenizarea si eliminarea unor notari, observatii exsistente in fisierul cgXML initial, care nu mai sunt relevante pentru acel imobil sau pentru lucrare, exmplu: se vor mentine din cartile deschise in cadastru sporadic Notarile privind lichidarea regimului comunitatii de bunuri, Notarile privind admiterea sau respingerea plangerilor., celelalte notari fiind eliminate. Eliminarea anumitor observatii si notari se realizeaza punctual pentru fiecare imobil sau spete asemanatoare dupa o analiza/discutie/schimb de adrese impreuna cu OCPI. **Atentie, aceasta este o operatiune care nu este necesara/nu apare in cazul unui imobil la prima inscriere, care genereaza un consum de timp si resurse uneori considerabil.**
- Inscrierea proprietarilor in CF conform cotelor parti - **In cazul in care au aparut acte noi fata de situatia existenta in CF practic noua carte realizata de presator compusa dintr-o geometrie noua din masuratorile curente si de o inscriere noua in CF conform actelor culese , practic rezulta un imobil nou, exact ca la prima inregistrare**
- Exportul din baza de date a cgXML-ului aferent imobilului pentru livrare impreuna cu ID.pd (contine fisa de date si actele culese si utilizate in lucrare)

Toate aceste operatii suporta un volum egal sau mai mare decat in cazul unui imobil care nu a facut obiectul unei lucrari de cadastru sporadic. Verificarile, actualizarile, discutiile cu OCPI pentru fiecare speta in parte presupune un efort si un timp de executie suplimentar pentru aceste imobile

Pentru a clarifica fara a lasa loc pentru interpretari modul in care trebuie executate aceste operatiuni care rezultau si inainte in mod implicit, propunem urmatoarele modificari la Regulament:

Art. 27 alin (7) se modifica si va avea urmatorul continut:

“(7)Limitele imobilelor înregistrate anterior în evidențele de cadastru ale oficiilor teritoriale **se masoara, verifica, corecteaza/actualizeaza si se integreaza** în planul cadastral. În cazul în care se constată diferențe între datele înregistrate și situația existentă la teren, reprezentarea grafică a imobilelor înregistrate anterior în planul cadastral sau topografic se modifică conform situației identificate ca urmare a măsurătorilor efectuate.”

La art. 30 se introduce un aliniat nou, (5):

“(5)In cazul constructiilor dintr-un imobil care a facut obiectul inregistrari sporadice si pentru care se constata modificari (suprafata, forma, pozitie) se masoara, verifica si se actualizeaza planul cadastral.”

#### **In legatura cu efortul depus pentru imobilele cu proprietar neidentificat si plata 10%:**

Mai jos exemplificam operatiile pe care le realizeaza un prestator pentru imobilele cu proprietar neidentificat, cazul intravilan:

- realizarea campanie de informare prin care se aduce la cunostinta tuturor cetatenilor ca a demarat lucrarea de inregistrare sistematica si ca, indiferent ca imobilul este intabulat va aduce, in etapa de



colectare acte , ultimul act de proprietate in forma legalizata/extras de carte funciara si o copie dupa actele de identitate/stare civila a proprietarilor/posesorilor.

- Trimite adrese, conform legislatiei in vigoare, tuturor autoritatilor care au in administrare sau concesiune imobile pe raza UAT, cu privire la participarea la lucrarile de cadastru sistematic si punerea la dispozitie a tuturor actelor doveditoare a proprietatii/administrarii/concesiuni, etc.
- realizarea masuratorilor pentru imobilul in cauza si a tuturor constructiilor permanente conform realitatii din teren si relizarea fisei de date a imobilului
- Daca nu sunt aduse acte pentru acest imobil, inclusiv de la autoritati, prestatorul trimite solicitare OCPI si Primarie in vederea identificarii proprietarului.
- Daca demersurilor de identificare a proprietarului sunt fara success, prestatorul realizeaza geometria finala a imobilului si a constructiilor corelata conform masuratorilor
- realizarea bazei de date grafice si textuale in care acest imobil a fost integrat (inclusiv corectii, topologie, etc)
- Nu se vor asociera acte scanate si indexate imobilului in cauza
- Considera imobilul cu proprietar neidentificat si marcheaza campul corespunzator in vederea realizarii cgXML
- Exportul din baza de date a cgXML-ului aferent imobilului pentru livrare impreuna cu ID.pd (contine doar fisa de date)

O parte din operatiuni - si anume cele care au ponderea cea mai mare a structurii de cost pentru inregistrarea unui imobil - respectiv masuratorile, consultarea bazelor de date, demersurile catre autoritati ( adrese, discutii) sunt identice cu cele din cazul imobilelor aflate la prima inscriere.

Totodata propunem ca sa nu se considere imobil cu proprietar neidentificat imobilele aflate in domeniul public sau privat al statului sau al UAT-ului pentru care exista lege speciala sau sunt reglementate prin lege.

Efortul de a corobora informatiile din diverse surse si baze de date, cererile suplimentare si solicitarile de informatii pentru a incerca determinarea proprietarului este uneori considerabil ridicat.

In acest sens propunem urmatoarele modificari la Regulament:

Art. 32 alin (5) se modifica si va avea urmatorul continut:

„(5) În fișa de date a imobilului pentru care nu a fost identificat deținătorul, la punctul 3, Proprietatea/Posesia, în a doua coloană se menționează textul "Proprietar neidentificat". Nu se considera imobil cu proprietar neidentificat imobilele aflate în domeniul public sau privat al statului sau al UAT-ului pentru care exista lege speciala sau sunt reglementate prin lege.”

Totodata mentionam faptul ca orice prestator care depune oferta in cadrul procedurilor de atribuire publica a contractelor de cadastru si carte funciara realizate de catre ANCPI/OCPI/Primarii ia in calcul la intocmirea ofertei de pret valorile prevazute in anexa 1 la specificatiile tehnice (nr. ha, nr. imobile, nr. imobile cu geometrie asociata in sistemul integrat de cadastru si carte funciara) **din momentul licitatiei**. In perioada scursa de la momentul lansarii licitatiei pana la momentul livrarii Documente tehnice ale cadastrului -copie spre publicare, din experienta de pana acum, au trecut cel putin 2 ani, in care lucrarile de cadastru sporadic se realizeaza in continuare. Astfel are loc o alterare semnificativa a situatiei existente la momentul depunerii ofertei si momentul realizarii Livrarii Documente tehnice ale cadastrului-copie spre publicare, situatie referitoare la nr. imobile cu



geometrie asociata in sistemul integrat de cadastru si carte funciara, imobile pe care prestatorul trebuie sa le **masoare, verifice, corecteze/actualizeze si se le integreze** in lucrare.

Dupa cum exemplificam in tabelul de mai jos, pe baza unor exemple din contractele derulate de companii prestatoare (membre UGR) se ajunge la diminuari ale valorilor real decontate fata de valorile contractate de 20-30%, fara a lua in calcul si diminuarea aferenta imobilelor cu proprietar neidentificat si a celor care se intabuleaza pe parcursul lucrarii.

UAT	Nr hectare	Pret unitar HA	Valoare contract, RON fara tva	
L3 - Arad - Simand	5366	125	670,750.00	
	Nr hectare	Procent de plata	Pret unitar HA	Valoare, RON fara tva
Suprafata fara geometrie asociata	3660	100%	125	457,500.00
Suprafata cu geometrie asociata	1706	50%	125	106,625.00
			<b>TOTAL</b>	<b>564,125.00</b>
UAT	Nr hectare	Pret unitar HA	Valoare contract, RON fara tva	
L7 - Braila - Silistea	11919	110	1,311,090.00	
	Nr hectare	Procent de plata	Pret unitar HA	Valoare RON fara tva
Suprafata fara geometrie asociata	8314	100%	110	914,540.00
Suprafata cu geometrie asociata	3605	50%	110	198,275.00
			<b>TOTAL</b>	<b>1,112,815.00</b>
UAT	Nr hectare	Pret unitar HA	Valoare contract, RON fara tva	
L33 - Teleorman - Draganesti-Vlasca	9080	125	1,135,000.00	
	Nr hectare	Procent de plata	Pret unitar HA	Valoare RON fara tva
Suprafata fara geometrie asociata	5073	100%	125	634,125.00
Suprafata cu geometrie asociata	4007	50%	125	250,437.50
			<b>TOTAL</b>	<b>884,562.50</b>

	Total contract initial RON fara TVA	Total contract estimat la 18.02	Diferenta, RON fara TVA	ha	Pret unitar contractat	Pret unitar realizat
Simand	670,750	564,125	(106,625.00)	5,366	125.00	105.13
Silistea	1,311,090	1,112,815	(198,275.00)	11,919	110.00	93.36
Draganesti-Vlasca	1,135,000	884,562	(250,437.50)	9,080	125.00	97.42
			<b>(555,337.50)</b>			

Asa cum rezulta din tabel, fata de pretul contractat, pretul real decontat pe Ha ajunge sa scada cu pana la 25 %. Deci in realitate pretul decontat de prestatori ajunge sa fie si mai mic decit cel contractat, acest lucru nefiind luat in calcul la estimarea de efort/buget. In plus, o alta inechitate este reprezentata de faptul ca si pe parcursul derularii unui contract (care poate dura si 18 luni) pestatorul prelucreaza si inregistreaza imobile, in sa in tot acest timp pot aparea noi intabulari astfel incit la acelasi efort sau chiar un efort mai mare prestatorul ajunge sa deconteze jumătate din suma pe care ar incasa-o pentru un imobil la prima inscriere..

Am analizat și adaugat și alte exemple sugestive pentru prezentarea decontării reduse față de valoarea initial contractată astfel:

- **C&C TOPOEXIM**





Județ	Suprafața totală	Pret unitar	Valoare contract	Suprafața imobilelor înscrise în CF	Suprafața imobilelor cu proprietari neidentificați	Valoarea finala	Procent de reduceri
Alba	3.224,76	143,30	462.108,70	636,00	328,18	374.213,29	19,0%
Hunedoara	11.063,92	143,30	1.585.459,82	31,50	1.738,06	1.359.045,51	14,3%
Cluj	6.060,52	143,30	868.472,14	2.278,00	1.311,95	536.051,25	38,3%
Hunedoara	5.342,02	143,30	765.511,59	30,00	2.352,23	459.995,53	39,9%
Alba	3.382,64	143,30	484.732,23	446,00	656,68	368.084,10	24,1%
Bihor	4.537,22	143,30	650.183,74	1.248,07	-	560.759,70	13,8%
Cluj	5.036,79	143,30	721.772,04	758,69	1.361,69	491.794,01	31,9%

- **RAMBOLL SEE**

Denumire UAT	Suprafata totala UAT	Valoare fara TVA contract la semnare	Suprafata imobile inscrise in sistemul integrat de CF - imobile cu geometrie	Suprafata imobile cu proprietar neidentificat	Valoare estimata contract fara TVA la final	Valoare diminuare contract, fara TVA
	[ha]	[RON]	[ha]	[ha]	[RON]	[RON]
CILIBIA	4.972	606.599	564	76	563.862	42.737
BALENI	6.753	823.874	1.120	25	752.843	71.032
VACARENI	5.057	616.941	529	363	544.838	72.103
GLODEANU SARAT	5.884	717.796	519	68	678.698	39.097
LUCIU	8.671	1.057.875	2.938	149	862.350	195.525
TUDOR VLADIMIRESCU	7.888	962.363	2.622	278	771.843	190.519
VARLEZI	9.178	1.119.737	2.046	2	994.740	124.997
LUNCAVITA	15.102	1.842.392	3.479	212	1.606.925	235.467
MARACINENI	3.003	366.382	528	154	317.248	49.134
MOVILA MIREȘII	8.591	1.048.146	2.559	28	888.920	159.226
JIIILA	10.250	1.250.475	1.920	313	1.098.979	151.495
MARGINENI	8.378	1.055.628	1.056		989.101	66.527
CUCERDEA	3.597	453.222	254		437.236	15.986
LECHINTA	13.360	1.816.960	1.017	2.564	1.433.997	382.963
SUBCETATE	5.166	661.248	214		647.533	13.715
SAUCEȘTI	5.345	673.470	1.911		553.080	120.390
GALAUTAS	3.042	389.376	216		375.537	13.839
CORUNCA	1.695	213.570	391		188.914	24.656
CRISTESTI	1.324	166.824	227		152.535	14.289
SANGEORGII	2.866	361.116	722		315.644	45.472
ROMULI	9.844	1.338.784	105		1.331.618	7.166
SANDOMINIC	15.129	1.936.512	2.829		1.755.463	181.049
SANCRAIU DE MURES	2.057	259.182	542		225.062	34.120
NICOLAE BALCESCU	5.802	731.052	681		688.144	42.908
		20.469.522			18.175.110	2.294.413

- **Geoter Proiect SRL, Pitesti:**

Comuna	Județ	Procent total decontat redus din valoarea contractată
Recea	Arges	90,33
Izvoru	Arges	91,13
Miroși	Arges	95,28
Căldăraru	Arges	92,19
Albota	Arges	62,25
Lunca Corbului	Arges	74,53



Bilciurești	Dâmbovița	83,10
Dobra	Dâmbovița	93,60

### Concluzie

Consideram ca in urma celor prezentate mai sus rezulta foarte clar ca pentru cazul imobilelor cu geometrie asociata:

- activitatile/operatiunile tehnice, juridice, procedurale sunt aceleasi ca si in cazul imobilelor cu prima inscriere, **in plus** prestatorul avind obligatia si trebuind sa aiba grija sa compare, verifice, corecteze si integreze/asimileze in lucrarea sa datele si geometriile/verticesii rezultati din lucrarea anterioara ;
- efortul deci este in cel mai bun caz acelasi ca la prima inregistrare, daca nu chiar mai mare
- in prezent modul de decontare nu respecta principiul unei minime echitati, valoarea contractelor fiind drastic redusa ca urmare a diminuarii implicate de plata cu 50% a imobilelor cu geometrie asociata, in timp ce efortul pentru integrarea si corectarea lor in lucrare este mai mare sau cel putin la fel ca pentru imobilele aflate la prima inscriere

**De aceea, solicitam ca pentru imobilele cu geometrie asociata sa se treaca la decontarea 100% a pretului ca si in cazul imobilelor aflate la prima inscriere.**

Pentru imobilele cu proprietar neidentificat:

- parte din operatiuni - si anume cele care au ponderea cea mai mare a structurii de cost pentru inregistrarea unui imobil - respectiv masuratorile, consultarea bazelor de date, adrese, discutii sunt identice cu cele din cazul imobilelor aflate la prima inscriere
- efortul de a corobora informatiile din diverse surse si baze de date, cererile suplimentare si solicitarile de informatii pentru a incerca determinarea proprietarului este uneori considerabil ridicat
- suma alocata in prezent de 10% din pretul decontat pentru un imobil aflat la prima inscriere raportata la efortul cel putin de masurare si determinare a geometriei si de integrare in lucrare (asa cum am aratat in justificare, doar partea de masuratori si interpretare a lor reprezinta si 30-40% din cotul implicat pe imobil) pare a reprezenta mai mult o "pedeapsa" a prestatorului pentru ca nu a reusit sa identifice proprietarul imobilului decit o compensare justa a efortului facut in acest caz unde nu a depins de el rezultatul final

**De aceea, solicitam ca pentru imobilele cu proprietar neidentificat sa se treaca la o decontare de minim 50% din pretul decontat pentru imobilele la prima inscriere.**

Președintele Uniunii Geodezilor din Romania,

ing. Ionuț Săvoiu

