

588\8.01.2025

RAPORT DE AUDIT DE CONFORMITATE

privind „*Respectarea reglementărilor legale în privința modului de stabilire și încasare a veniturilor din taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/demolare*” la **Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Murighiol**

1.Rezumat executiv și concluzia auditului

Misiunea de audit de conformitate efectuată de către Curtea de Conturi a României la **Unitatea Administrativ Teritorială a Comunei Murighiol** (denumită în continuare U.A.T. Comuna Murighiol) este o misiune de raportare directă cu asigurare rezonabilă.

Subiectul auditului îl reprezintă „*Respectarea reglementărilor legale în privința modului de stabilire și încasare a veniturilor din taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/demolare*”, în anul 2023.

Raportul de audit este destinat entității auditate, Consiliului local al comunei Murighiol, precum și societății civile sau altor părți interesate.

Principalele aspecte rezultate din misiunea de audit vizează abateri de la legalitate și regularitate privind:

1.1. În anul 2023 nu au fost efectuate inspecții pe teren în scopul verificării modului de respectare a legislației care reglementează disciplina în construcții, cu implicații directe în creșterea riscului de edificare/demolare a unor construcții fără autorizație de construire/desființare. Nu este organizat și nu este exercitat controlul privind disciplina în autorizarea și executarea lucrărilor de construcții de către compartimentul de urbanism din cadrul aparatului propriu al Primăriei Murighiol.

1.2. Autorizațiile de construire/desființare eliberate nu sunt făcute publice, contrar prevederilor art. 7 alin. (23), (23¹), (23²), (23⁴) și (23⁵) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederi introduse prin intrarea în vigoare a Legii nr.102/18.04.2023.

1.3. Urmare vizitei efectuate pe teren, s-a constatat că obiectivele de investiții/construcțiile aflate în diferite stadii de execuție din localitatea Murighiol, nu au instalat „*Panoul de identificare a investiției*”, contrar prevederilor legale, astfel că auditorul public extern nu a putut stabili care dintre acestea sunt efectuate cu/fără autorizație de construire.

1.4. Urmare vizitei efectuate pe teren s-a constatat, în cazul unei construcții ale cărei lucrări au fost autorizate în anul 2023, că acestea au fost executate, finalizate, fără ca în prealabil titularul autorizației de construire să comunice autorității locale începerea execuției lucrărilor și, implicit, nici finalizarea acestora/îndeplinirea formalităților de recepție, regularizare de taxă după caz.

Pe baza procedurilor aplicate și a probelor de audit suficiente și relevante, exprimăm **o concluzie contrară**: cu privire la activitatea de stabilire și încasare a veniturilor din taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare de către U.A.T. Comuna Murighiol în perioada 01.01.2023-31.12.2023, nu este în conformitate, sub toate aspectele semnificative, cu legislația, normele și reglementările relevante în perioada auditată.

2.Introducere

U.A.T. Comuna Murighiol își desfășoară activitatea în baza Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care reglementează regimul general al autonomiei locale, precum și organizarea și funcționarea autorităților administrației publice locale. Principiile, cadrul general și procedurile privind formarea, administrarea, angajarea și utilizarea fondurilor publice locale, precum și responsabilitățile autorităților administrației publice locale sunt reglementate de Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

U.A.T. Comuna Murighiol este persoană juridică de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu; este subiect juridic de drept fiscal, titulară a codului de înregistrare fiscală și ale conturilor deschise la Trezoreria Municipiului Tulcea.

Pentru îndeplinirea obiectivului general și a celor specifice, entitatea are organizate structuri de specialitate – aparatul propriu al primarului, din care structura cu atribuții în domeniul urbanismului și compartimentul economic - impozite și taxe locale, ce prezintă interes pentru prezenta misiune de audit.

U.A.T. Comuna Murighiol are sediul social în localitatea Murighiol, strada Lacului nr. 8, Cod poștal 827150, email: contact@primaria-murighiol.ro, cod unic de înregistrare 4793979.

În anul 2023, U.A.T. Comuna Murighiol a eliberat un număr de 138 certificate de urbanism și un număr de 53 autorizații de construire/desființare, activitățile specifice fiind realizate în cadrul compartimentului de urbanism, de către o singură persoană – inspector, responsabil cu documentația de urbanism.

3.Descrierea activităților misiunii de audit

Obiectul auditului: obținerea unei asigurări rezonabile *în privința modului de stabilire și încasare a veniturilor din taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/demolare de către U.A.T. Comuna Murighiol*, sunt efectuate în conformitate cu legislația, normele și reglementările relevante în vigoare pe parcursul perioadei auditate.

Obiectivul general: Respectarea reglementărilor legale în privința modului de stabilire și încasare a veniturilor din taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/demolare de către U.A.T.C. Murighiol.

Subiectul auditului îl reprezintă verificarea respectării cadrului normativ pentru stabilirea și încasarea veniturilor proprii din taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/demolare de către autoritățile administrației publice locale la U.A.T.C. Murighiol.

Sfera de cuprindere: auditarea veniturilor din taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism și autorizații de construire/desființare ale unităților administrativ-teritoriale ale comunei, în anul 2023.

Perioada misiunii de audit este de la data de 11.11.2024, data de început a misiunii, până la data aprobării raportului de audit.

Procedurile de audit aplicabile: Abordarea auditului s-a bazat pe riscuri, acestea au fost identificate și evaluate pornind de la structura organizatorică, atribuțiile și responsabilitățile entității stabilite prin Regulamentul de organizare și funcționare cu privire la respectarea reglementărilor legale în privința modului de stabilire și încasare a veniturilor din taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/demolare de către UAT Comuna Murighiol.

Procedurile de audit, constând în teste de control și teste de detaliu, au fost aplicate asupra eșantioanelor selectate, stabilite prin metoda nestatistică pe baza raționamentului profesional, astfel încât

să se obțină o asigurare rezonabilă asupra subiectului auditat, în vederea obținerii de probe de audit suficiente și adecvate care stau la baza formulării concluziei de audit.

Auditul a urmărit, în principal, aplicarea și respectarea tuturor prevederilor legale și a procedurilor în procesul de stabilire, regularizare și colectare a veniturilor din taxele pentru eliberarea și prelungirea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/demolare, care să releve:

- realizarea unei corecte evidențe/gestiuni a acestor venituri cuvenite bugetului local;
- existența unor sisteme informatice implementate pentru activitățile care se desfășoară în cadrul compartimentului de specialitate care are atribuții în domeniul urbanismului;
- corelarea datelor între compartimentele cu atribuții de urbanism, cadastru, impozite și taxe locale și contabilitate; respectiv dacă sistemul asigură trasabilitatea și identificarea corectă a datelor cu privire la contribuabili / eliberarea certificatelor de urbanism (CU)/ autorizație de construire/desființare (AC/AD)/ prelungirea AC/AD până la stabilirea și încasarea taxelor cuvenite bugetului local;
- modul de difuzare a informațiilor referitoare la autorizarea construcțiilor, în vederea creșterii gradului de conformare;
- realizarea atribuțiilor în ceea ce privește identificarea situațiilor în care există lucrări de construcții executate fără autorizație de construire sau desființare, precum și urmărirea modului de intrare în legalitate (autorizare și încasarea veniturilor aferente); verificarea contravențiilor constatate privind disciplina în domeniul autorizării executării lucrărilor în construcții.

Sursele criteriilor de audit sunt reprezentate de cadrul normativ pentru stabilirea și încasarea veniturilor proprii din taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

Am realizat auditul în conformitate cu Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit (ISSAI 100 - Principiile fundamentale ale auditării sectorului public și ISSAI 4000 - Standardul de Audit de Conformitate). Suntem independenți în raport cu entitatea auditată din punct de vedere al cerințelor etice relevante pentru auditarea activității desfășurate de entitate în anul 2022, așa cum sunt prevăzute în Codul Etic al Curții de Conturi, și ne-am îndeplinit celelalte responsabilități etice în conformitate cu aceste cerințe.

4.Cerințele legislative aplicabile, identificate ca sursă a criteriilor de audit:

- ✓ Legea nr. 273/29.06.2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordin MDRL nr.839/2009 privind aprobarea Norme Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordonanța Guvernului nr. 119/31.08.1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv, republicată și actualizată;
- ✓ Ordinul SGG nr. 600/20.04.2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice, actualizat.

5.Constatări și recomandări

În urma aplicării procedurilor de audit au fost identificate neconformități, după cum urmează:

5.1. Constatare

În anul 2023, nu au fost efectuate inspecții pe teren, în vederea verificării respectării disciplinei în construcții, cu implicații directe în creșterea riscului de edificare/demolare a unor construcții fără

autorizație de construire/desființare. Nu este organizat și nu este exercitat controlul privind disciplina în autorizarea și executarea lucrărilor de construcții de către compartimentul de urbanism din cadrul aparatului propriu al Primăriei Murighiol. Nu au fost constatate și nici sancționate fapte care potrivit art. 26 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenții, care se constată și se sancționează de către compartimentul de specialitate, conform art. 27 alin. 3 din același act normativ.

Cauză: în cadrul compartimentului de urbanism toate activitățile specifice acestui domeniu sunt executate de către o singură persoană, care nu poate acoperi toate cerințele, dar și neimplicarea persoanei cu atribuții și a conducerii entității în acest domeniu relevant al administrației publice locale.

Consecințele sunt multiple, dintre care enumerăm:

- ✓ nerealizarea veniturilor bugetului local ca urmare a neîncasării taxelor aferente certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, precum și a impozitelor aferente construcțiilor realizate;
- ✓ construirea fără autorizație de construcție/desființare, poate însemna ridicarea unor clădiri fără respectarea normelor urbanistice și a planurilor de dezvoltare aprobate, nerespectarea standardelor de siguranță;
- ✓ apariția de construcții în zone protejate – rezervații naturale cu impact negativ asupra mediului prin realizarea de construcții neconforme;
- ✓ posibile litigii în instanță și diminuarea încrederii cetățenilor în autorități;
- ✓ dificultăți în aplicarea ulterioară a legilor din cauza precedentelor create;
- ✓ dezvoltarea urbanistică fără respectarea specificului arhitectural din zonă;

Recomandare:

- efectuarea de inspecții/controale pe teren privind respectarea disciplinei în autorizarea și executarea lucrărilor de construcții, în echipe extinse alături de persoana cu atribuții din compartimentul de specialitate - urbanism și cu persoane din cadrul altor compartimente, cum ar fi compartimentul Impozite și taxe locale, pentru constatarea și sancționarea faptelor ce constituie contravenții, prevăzute la art. 26 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ce sunt constatate și sancționate de către compartimentul de specialitate cu atribuții de control, conform prevederilor art. 27 alin. (3) din același act normativ;

- completarea Regulamentului de organizare și funcționare al aparatului propriu al primarului și a fișei de post a persoanei cu atribuții din cadrul compartimentului de urbanism, precum și a persoanelor care vor fi desemnate prin act administrativ intern, cu atribuții de control în domeniul urmăririi respectării disciplinei în construcții/urbanism; înființarea Registrului dedicat înregistrării Proceselor verbale de constatare și sancționare a contravențiilor – ce se vor aplica pentru nerespectarea disciplinei în autorizarea și executarea lucrărilor de construcții.

5.2. Constatare

Autorizațiile de construire/desființare eliberate în anul 2023 de către U.A.T. Comuna Murighiol nu sunt făcute publice, conform prevederilor art. 7 alin. 23 și alin. 23¹, 23², 23⁴ și 23⁵ din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederi introduse prin intrarea în vigoare a Legii nr.102/18.04.2023.

Cauză: în cadrul compartimentului de urbanism toate activitățile specifice acestui domeniu sunt executate de către o singură persoană, care nu poate acoperi toate cerințele, dar și neimplicarea persoanei cu atribuții și a conducerii entității în acest domeniu relevant al administrației publice locale.

Consecințe: încălcarea principiilor transparenței decizionale și a dreptului cetățenilor la informare; limitarea dreptului la contestare, deoarece publicarea acestora în termen de maxim 30 de zile de la emitere,

declanșează termenele legale în care cetățenii și organizațiile interesate pot face contestații/plângeri în cazul unor eventuale nereguli; lipsa de informare a cetățenilor despre proiectele aflate în construcție în comunitate, ceea ce poate duce la diminuarea încrederii în autorități.

Recomandare: publicarea pe site-ul Comunei Murighiol a autorizațiilor de construire eliberate, în termenul legal de maxim 30 de la data emiterii, cu includerea obligatorie a informațiilor stabilite prin lege (art. 7 alin. 23, 23¹, 23², 23⁴ și 23⁵ din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare).

5.3. Constatare

Urmare vizitei efectuate pe teren, s-a constatat că obiectivele de investiții/construcții, aflate în diferite stadii de execuție din localitatea Murighiol, nu au instalat ”*Panoul de identificare a investiției*” contrar prevederilor legale, astfel că auditorul public extern nu a putut stabili care dintre acestea sunt efectuate cu/fără autorizație de construire, fapt consemnat în Minuta nr. 13845/15.11.2024.

Cauză: autoritatea locală nu a luat măsurile adecvate, legale, prin care să determine titularii autorizațiilor de construire să îndeplinească obligația legală de a instala panourile de identificare a investiției.

Consecință: neasigurarea transparenței - prin faptul că pe „Panourile de identificare a investiției” se furnizează informațiile esențiale despre proiect, dar și faptul că nu este asigurată disciplina în executarea lucrărilor de construcție și o mai bună identificare a acestor lucrări pe parcursul execuției lor de către autoritatea locală, putând face diferența între construcțiile autorizate și cele neautorizate.

Recomandare:

Luarea măsurilor legale, în vederea determinării investitorilor/beneficiarilor să-și îndeplinească obligațiile privind instalarea ”*Panoului de identificare a investiției*”, conform prevederilor legale (art.7 alin. 23³ din Legea nr.50/1991 și art.76 din Ordinul MDRL nr.839/2009), pentru îmbunătățirea disciplinei în construcții și o gestionare mai bună a autorizațiilor de construire/desființare eliberate.

5.4. Constatare

Urmare vizitei efectuate pe teren s-a constatat că, în cazul lucrărilor de realizare a unei construcții, autorizate în anul 2023, acestea au fost executate, finalizate, fără ca în prealabil titularul autorizației de construire să comunice autorității locale începerea execuției lucrărilor, finalizarea acestora/îndeplinirea formalităților de recepție și regularizare de taxă după caz, fapt consemnat în Minuta nr. 13845/15.11.2024.

Cauză: în cadrul compartimentului de urbanism toate activitățile specifice acestui domeniu sunt executate de către o singură persoană, care nu poate acoperi toate cerințele, dar și neimplicarea persoanei cu atribuții și a conducerii entității în acest domeniu relevant al administrației publice locale

Consecință: nerealizarea veniturilor la bugetul local, provenite din regularizări de taxe de autorizare precum și din impozitul pe clădiri aferent.

Recomandare: Luarea măsurilor legale adecvate astfel încât titularul autorizației de construire identificat, să îndeplinească formalitățile de comunicare a începerii execuției lucrărilor, a finalizării și a recepției acestora; extinderea analizei pentru identificarea și altor situații similare, regularizarea taxei după caz, impunerea la compartimentul de impozite și taxe a construcțiilor realizate, conform prevederilor legale; efectuarea de acțiuni de control în teren, pentru identificarea și a altor cazuri similare.

6. Alte aspecte/Bună guvernare

Entitatea auditată are organizat și implementat sistemul de control intern managerial, iar pentru domeniul auditat s-a constatat că este întocmit registrul riscurilor și sunt elaborate un număr de cinci proceduri operaționale aferente domeniului de urbanism, dar care, având în vedere neconformitățile

prezentate mai sus, a rezultat că acestea nu sunt implementate integral, sau nu sunt actualizate conform prevederilor legale în vigoare, după cum urmează:

6.1. În registrul riscurilor aferent Compartimentului de urbanism s-a constatat că nu este cuprins riscul privind execuția lucrărilor de construcții fără autorizație de construire/desființare.

6.2. În urma analizei Procedurii operaționale existente privind *”Întocmirea și eliberarea autorizațiilor de construire imobile noi, consolidări, supraetajări, recompartimentări interioare, construcții și amenajări urbanistice aflate pe teritoriul Comunei Murighiol”* (cod PO 02.03), s-au constatat următoarele:

- procedura nu a fost actualizată cu noile reglementări referitoare la prelungirea valabilității autorizațiilor de construire/desființare, respectiv termenul nu este actualizat de la: *”cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare”*, la: *”cu cel puțin 45 zile înaintea termenului de expirare”* (la pct.11). Chiar dacă nu s-a actualizat procedura operațională, persoana cu atribuții a aplicat și respectat prevederile legale în vigoare (art. 7 alin. 7 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare – prin Legea nr. 176 din 9 iunie 2022).
- nu sunt concepute mecanisme pentru identificarea construcțiilor realizate fără autorizație de construire;
- nu sunt cuprinse cerințe referitoare la recepția construcțiilor autorizate.
- nu sunt stabilite măsuri prin care autoritatea locală trebuie să transmită înștiințări/notificări către titularii autorizațiilor de construire în vederea îmbunătățirii disciplinei în construcții, precum și a unei mai bune colectări a taxelor la bugetul local, prin încasarea diferențelor din regularizarea de taxă a autorizațiilor de construire/desființare emise de către Primăria Murighiol.

6.3. Certificatele de urbanism eliberate sunt înscrise în Registrul de evidență, care conține toate elementele prevăzute de legislația în vigoare, dar este ținut doar manual, deși actele normative în vigoare prevăd că acesta poate fi ținut și în format electronic (*art.37 alin 1[^]1, din Ordinul MDRL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*), pentru a asigura o mai bună gestionare a certificatelor de urbanism eliberate, respectiv cunoașterea în timp real a stadiului acestora (în termen/expirate/prelungite/dacă au continuat cu autorizație de construire, etc.).

6.4. Autorizațiile de construire/desființare eliberate sunt înscrise în Registrul de evidență, completat manual și sunt înregistrate toate informațiile/elementele prevăzute de legislația în vigoare, cu excepția valabilității autorizațiilor de construire/desființare. Registrul de evidență nu este ținut și în format electronic, fapt ce ar permite o gestionare mai bună a autorizațiilor de construire eliberate, pentru cunoașterea în timp real a stadiului acestora (în termen/prelungite/expirate/recepționate).

Recomandări formulate:

a). Completarea registrului riscurilor aferente compartimentului de urbanism cu riscul privind execuția de lucrări de construcții fără autorizație de construire/desființare;

b). Actualizarea/completarea procedurilor operaționale existente, după cum urmează:

- cuprinderea în conținutul lor a prevederilor legale în vigoare, referitoare la termenul de solicitare a prelungirii valabilității autorizației de construire;

- constituirea unor mecanisme de control pentru identificarea construcțiilor edificate fără autorizație de construire;

- completarea procedurilor operaționale existente, prin care să se instituie mecanisme de îmbunătățire a disciplinei în construcții pentru autorizațiile de construire eliberate, referitoare la îndeplinirea formalităților de recepție la finalizarea lucrărilor de construire, efectuarea regularizărilor de taxă, după caz, precum și declararea imobilelor recepționate la compartimentul impozite și taxe locale în vederea calculării și urmăririi la încasare a impozitului pe clădiri datorat bugetului local al U.A.T. Comuna

Murighiol;

- transmiterea, de către autoritatea locală, către titularii de autorizații de construire/desființare, de *Adrese de înștiințare către beneficiarii autorizațiilor de construire/desființare cu termen de valabilitate în curs de expirare*, în vederea îmbunătățirii disciplinei în construcții, precum și a unei mai bune colectări a taxelor la bugetul local, prin încasarea diferențelor din regularizarea de taxă a autorizațiilor de construire/desființare emise de Primăria Murighiol. Acestea se vor comunica beneficiarilor autorizațiilor de construire/desființare, înainte de expirarea valabilității autorizației de construire/desființare, cărora le revine obligația de a prelungi valabilitatea acesteia întrucât nefinalizarea acestora în termenele stabilite conduce la pierderea valabilității, sau după caz, să comunice încheierea execuției lucrărilor pe baza formularului tip;

c). Ținerea registrului privind certificatele de urbanism emise și în format electronic, conform prevederilor art. 37 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru o mai bună gestionare a documentelor de urbanism emise, respectiv pentru cunoașterea în timp real a stadiului acestora (în termen/expire/prelungite/dacă au continuat cu autorizație de construire/desființare), realizarea unor statice reale și transparente, pentru luarea deciziilor adecvate în domeniul disciplinei în construcții/urbanism.

d). Ținerea registrului de evidență a autorizațiilor de construire/desființare, care să cuprindă toate elementele prevăzute de legislația în vigoare. Recomandăm ținerea acestuia și în format electronic pentru o gestionare mai bună a autorizațiilor de construire eliberate, pentru cunoașterea în timp real a stadiului acestora (în termen/prelungite/expire/recepționate, regularizările efectuate, impunerea la compartimentul impozite și taxe).

Este de remarcat faptul că U.A.T. Comuna Murighiol, cu satele sale componente (Murighiol, Dunavățu de Jos, Dunavățu de Sus, Plopu, Sarinasuf, Colina și Uzlina), având o poziție geografică atractivă din punct de vedere turistic, fiind situată pe malul Dunării - brațul Sfântu Gheorghe și în Delta Dunării, a determinat atragerea de investitori în turism, care au construit și dezvoltat construcții ce cuprind spații de cazare, de masă și de agrement. În ultimii ani s-a construit foarte mult, astfel că activitățile specifice desfășurate prin compartimentul de urbanism sunt consistente ca volum și complexitate, dar sunt desfășurate de către o singură persoană, fapt ce face dificilă îndeplinirea tuturor cerințelor legale.

În acest context, prezentăm faptul că U.A.T. Comuna Murighiol a încheiat în luna iulie 2024 un contract de prestări de servicii de asistență specializată pentru aplicația informatică ”*LandApp*” - soluție software și a platformei ”*FileMaker Server*”, pe durata unui an, care va asigura:

- situația imobilelor prin informațiile grafice obținute prin zborul cu drona, informații privind sistemul informațional geografic (GIS), apoi suprapunerea cu informațiile de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea (acolo unde există cadastru/cărți funciare), facilitând analiza și decizia în domeniul imobiliar și de urbanism.

- delimitarea proprietăților și înscrierea denumirilor de străzi și a numerelor poștale pentru localitățile Murighiol și Dunavățu de Jos, ulterior, aplicația se va dezvolta și pentru satele: Plopu, Sarinasuf, Colina, Dunavățu de Sus și Uzlina;

-introducerea actelor de proprietate scanate, a actelor de identitate ale proprietarilor de imobile, a datelor cu privire la proprietăți, respectiv suprafețele deținute pe categorii de folosință, construcțiile existente și în dezvoltare și se vor înscrie autorizațiile de construire/desființare și procesele verbale de recepție la terminarea lucrărilor;

- implementarea Registrului pentru evidența autorizațiilor de construire cu opțiunea de avertizare/semnalizare la data expirării termenului de valabilitate (cu 60 de zile înainte) și Registrului

pentru evidența certificatelor de urbanism și publicarea acestora pe site-ul autorității locale, conform prevederilor legale;

La aceasta dată prin această aplicație se pot emite Certificate de adresă, Certificate de atestare edificare clădiri pentru localitățile Murighiol și Dunavățu de Jos, urmând a se putea emite Certificate de urbanism în termen de eliberare mult mai scurt.

3. Punctul de vedere al entității cu privire la constatările auditului și acțiunile întreprinse de aceasta:

În urma concilierii finalizate prin Minuta ședinței de conciliere înregistrată sub nr. 481 din 08.01.2024, nu au existat puncte care să rămână în divergență. Entitatea a prezentat Planul de măsuri pentru implementarea recomandărilor.

4. Responsabilitățile Curții de Conturi și ale conducerii entității auditate

Responsabilitatea echipei de audit este de a efectua auditul în conformitate cu Standardele Internaționale ale Instituțiilor Supreme de Audit (ISSAI). Aceste standarde impun respectarea de către auditorii publici externi a cerințelor de natură etică și profesională. Ca parte a unui audit care se bazează pe ISSAI, ne-am exercitat raționamentul profesional și ne-am menținut scepticismul profesional pe tot parcursul auditului.

Conducerea entității auditate este responsabilă:

- Pentru respectarea legilor, regulilor și reglementărilor aplicabile;
- Pentru conceperea, implementarea și menținerea sistemului de control intern cu scopul de a preveni sau detecta și corecta orice neconformități semnificative;
- Că toate informațiile relevante pentru audit au fost puse la dispoziția echipei de audit.

COORDONATORUL MISIUNII DE AUDIT,

Scrisoare către conducere Stimate Domnule Primar, Ignat Alexandru

Introducere

Curtea de Conturi a României a desfășurat o misiune de audit de conformitate la Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Murighiol, în perioada 11.11.2024 – 06.12.2024.

În cadrul ședinței de deschidere din data de 11 noiembrie 2024 au fost discutate aspectele cuprinse în Scrisoarea de misiune, scrisoare prin care ne-am asigurat reciproc de înțelegerea responsabilităților noastre și ale dumneavoastră, precum și de înțelegerea termenilor în care se va desfășura misiunea de audit de conformitate.

Obiectivul auditului de conformitate l-a reprezentat obținerea unei asigurări rezonabile în privința modului de stabilire și încasare a veniturilor din taxele pentru eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/demolare de către U.A.T. Comuna Murighiol, sunt efectuate în conformitate cu legislația, normele și reglementările relevante în vigoare pe parcursul perioadei auditate.

La finalizarea etapei de planificare v-am prezentat o scrisoare prin care v-am comunicat riscurile identificate în activitatea entității, de care am ținut cont în abordarea procedurilor de audit pe care le-am efectuat pentru obținerea probelor care să susțină concluzia de audit și evaluarea noastră inițială asupra vulnerabilităților sistemului de control intern de la nivelul entității. Am inclus câteva sugestii pe care echipa de audit le-a formulat, cu scopul reducerii riscurilor identificate și îmbunătățirii sistemului de control intern.

În urma auditului efectuat au rezultat următoarele:

I. CONSTATĂRI CARE AU STAT LA BAZA CONCLUZIEI AUDITULUI

I.1. Constatare

În anul 2023, nu au fost efectuate inspecții pe teren, în vederea verificării respectării disciplinei în construcții, cu implicații directe în creșterea riscului de edificare/demolare a unor construcții realizate fără autorizație de construire/desființare. Nu este organizat și nu este exercitat controlul privind disciplina în autorizarea și executarea lucrărilor de construcții de către compartimentul de urbanism din cadrul aparatului propriu al Primăriei Murighiol. Nu au fost constatate și nici sancționate fapte care potrivit art. 26 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, constituie contravenții, care se constată și se sancționează de către compartimentul de specialitate, conform art. 27 alin. 3 din același act normativ.

Recomandare: - efectuarea de inspecții/controale pe teren privind respectarea disciplinei în autorizarea și executarea lucrărilor de construcții, în echipe extinse alături de persoana cu atribuții din compartimentul

de specialitate - urbanism și cu persoane din cadrul altor compartimente, cum ar fi compartimentul Impozite și taxe locale, pentru constatarea și sancționarea faptelor ce constituie contravenții, prevăzute la art. 26 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ce sunt constatate și sancționate de către compartimentul de specialitate cu atribuții de control, conform prevederilor art. 27 alin. (3) din același act normativ;

- completarea Regulamentului de organizare și funcționare al aparatului propriu al primarului și a fișei de post a persoanei cu atribuții din cadrul compartimentului de urbanism, precum și a persoanelor care vor fi desemnate prin act administrativ intern, cu atribuții de control în domeniul urmării respectării disciplinei în construcții/urbanism;
- înființarea Registrului dedicat înregistrării Proceselor verbale de constatare și sancționare a contravențiilor – ce se vor aplica pentru nerespectarea disciplinei în autorizarea și executarea lucrărilor de construcții.

Termen de implementare propus: 30.06.2025

I.2 Constatare

Autorizațiile de construire/desființare eliberate în anul 2023 de către U.A.T. Comuna Murighiol nu sunt făcute publice, conform prevederilor art. 7 alin. 23 și alin. 23¹, 23², 23⁴ și 23⁵ din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederi introduse prin intrarea în vigoare a Legii nr.102/18.04.2023.

Recomandare: publicarea pe site-ul Comunei Murighiol a autorizațiilor de construire eliberate, în termenul legal de maxim 30 de la data emiterii, cu includerea obligatorie a informațiilor stabilite prin lege (art. 7 alin. 23, 23¹, 23², 23⁴ și 23⁵ din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare); se vor publica pe site și autorizațiile eliberate anterior și care nu au fost publicate în termen până la data misiunii de audit.

Termen de implementare propus: 31.03.2025

I.3. Constatare

Urmare vizitei efectuate pe teren, s-a constatat că obiectivele de investiții/construcții, aflate în diferite stadii de execuție din localitatea Murighiol, nu au instalat ”Panoul de identificare a investiției” conform prevederilor legale, astfel că auditorul public extern nu a putut stabili care dintre acestea sunt efectuate cu/fără autorizație de construire, fapt consemnat în Minuta nr. 13845/15.11.2024.

Recomandare:

Luarea măsurilor legale, în vederea determinării investitorilor/ beneficiarilor să-și îndeplinească obligațiile față de autorități, privind instalarea ”Panoului de identificare a investiției”, conform prevederilor legale (art.7 alin. 23³ din Legea nr.50/1991 și art.76 din Ordinul MDRL nr.839/2009), pentru îmbunătățirea disciplinei în construcții și o gestionare mai bună a autorizațiilor de construire/desființare eliberate;

Termen de implementare propus: 31.03.2025

I.4. Constatare

Urmare vizitei efectuate pe teren s-a constatat că în cazul lucrărilor de realizare a unei construcții, autorizate în anul 2023, acestea au fost executate, finalizate, fără ca în prealabil titularul autorizației de construire să comunice autorității locale începerea execuției lucrărilor, finalizarea acestora/îndeplinirea formalităților de recepție și regularizare de taxă după caz, fapt consemnat în Minuta nr. 13845/15.11.2024.

Recomandare:

Luarea măsurilor legale adecvate astfel încât titularul autorizației de construire identificat, să îndeplinească formalitățile de comunicare a începerii execuției lucrărilor, a finalizării și a recepției acestora; extinderea analizei pentru identificarea și altor situații similare și regularizarea taxei după caz; transmiterea informațiilor la nivelul compartimentului de impozite și taxe în vederea impunerii construcțiilor realizate, conform prevederilor legale;

Termen de implementare propus: 31.03.2025

2. ALTE ASPECTE/ BUNĂ GUVERNANȚĂ

Entitatea auditată are organizat și implementat sistemul de control intern managerial, iar pentru domeniul auditat s-a constatat că este întocmit registrul riscurilor și sunt elaborate un număr de cinci procedurile operaționale aferente domeniului de urbanism, dar care având în vedere neconformitățile prezentate mai sus, a rezultat că acestea nu sunt implementate integral, sau nu sunt actualizate conform prevederilor legale în vigoare, după cum urmează:

Constatare 2.1. În registrul riscurilor aferent Compartimentului de urbanism s-a constatat că nu este cuprins riscul privind execuția lucrărilor de construcții fără autorizație de construire/desființare.

Recomandare: Completarea registrului riscurilor aferente compartimentului de urbanism cu riscul privind execuția de lucrări de construcții fără autorizație de construire/desființare;

Termen de implementare propus: 31.03.2025

Constatare 2.2. În urma analizei Procedurii operaționale existente privind *”Întocmirea și eliberarea autorizațiilor de construire imobile noi, consolidări, supraetajări, recompartimentări interioare, construcții și amenajări urbanistice aflate pe teritoriul Comunei Murighiol”* (cod PO 02.03), s-au constatat următoarele:

- procedura nu a fost actualizată cu noile reglementări referitoare la prelungirea valabilității autorizațiilor de construire/desființare, respectiv termenul nu este actualizat de la: *”cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare”*, la: *”cu cel puțin 45 zile înaintea termenului de expirare”* (la pct.11). Chiar dacă nu s-a actualizat procedura operațională, persoana cu atribuții a aplicat și respectat prevederile legale în vigoare (art. 7 alin. 7 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare – prin Legea nr. 176 din 9 iunie 2022).
- nu sunt concepute mecanisme pentru identificarea construcțiilor realizate fără autorizație de construire.
- nu sunt cuprinse cerințe referitoare la recepția construcțiilor autorizate.
- nu sunt stabilite măsuri prin care autoritatea locală trebuie să transmită înștiințări/notificări către titularii autorizațiilor de construire în vederea îmbunătățirii disciplinei în construcții, precum și a unei mai bune colectări a taxelor la bugetul local, prin încasarea diferențelor din regularizarea de taxă a autorizațiilor de construire/desființare emise de către Primăria Murighiol.

Recomandare: Actualizarea/completarea procedurilor operaționale existente, după cum urmează:

- cuprinderea în conținutul lor a prevederilor legale în vigoare, referitoare la termenul de solicitare a prelungirii valabilității autorizației de construire;
- constituirea unor mecanisme de control pentru identificarea construcțiilor edificate fără autorizație de construire;
- completarea procedurilor operaționale existente, prin care să se instituie mecanisme de îmbunătățire a disciplinei în construcții pentru autorizațiile de construire eliberate, referitoare la îndeplinirea formalităților de recepție la finalizarea lucrărilor de construire, efectuarea regularizărilor de taxă, după caz, precum și declararea imobilelor recepționate la compartimentul impozite și taxe locale în vederea

calculării și urmării la încasare a impozitului pe clădiri datorat bugetului local al U.A.T. Comuna Murighiol;

- transmiterea de către autoritatea locală către titularii de autorizații de construire/desființare, de ”*Adrese de înștiințare către beneficiarii autorizațiilor de construire/desființare cu termen de valabilitate în curs de expirare*”, în vederea îmbunătățirii disciplinei în construcții, precum și a unei mai bune colectări a taxelor la bugetul local, prin încasarea diferențelor din regularizarea de taxă a autorizațiilor de construire/desființare emise de Primăria Murighiol. Acestea se vor comunica beneficiarilor autorizațiilor de construire/desființare, înainte de expirarea valabilității autorizației de construire/desființare, cărora le revine obligația de a prelungi valabilitatea acesteia întrucât nefinalizarea acestora în termenele stabilite conduce la pierderea valabilității, sau după caz, să comunice încheierea execuției lucrărilor pe baza formularului tip.

Termen de implementare propus: 31.03.2025

Constatare 2.3. Certificatele de urbanism eliberate sunt înscrise în Registrul de evidență, acesta conține toate elementele prevăzute de legislația în vigoare, dar este ținut doar manual, deși actele normative în vigoare prevăd că poate fi ținut și în format electronic (*art.37 alin 1[^]1, din Ordinul MDRL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*), pentru a asigura o mai bună gestionare a certificatelor de urbanism eliberate, respectiv cunoașterea în timp real a stadiului acestora (în termen/expirate/prelungite/dacă au continuat cu autorizație de construire, etc.).

Recomandare: Ținerea registrului privind certificatele de urbanism emise și în format electronic, conform prevederilor art. 37 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru o mai bună gestionare a documentelor de urbanism emise, respectiv pentru cunoașterea în timp real a stadiului acestora (în termen/expirate/prelungite/dacă au continuat cu autorizație de construire/desființare), realizarea unor statice reale și transparente, pentru luarea deciziilor adecvate în domeniul disciplinei în construcții/urbanism.

Termen de implementare propus: 31.03.2025

Constatare 2.4. Autorizațiile de construire/desființare eliberate sunt înscrise în Registrul de evidență, completat manual și sunt înregistrate toate informațiile/elementele prevăzute de legislația în vigoare, cu excepția valabilității autorizațiilor de construire/desființare. Registrul de evidență nu este ținut și în format electronic, fapt ce ar permite o gestionare mai bună a autorizațiilor de construire eliberate, pentru cunoașterea în timp real a stadiului acestora (în termen/prelungite/expirate/recepționate).

Recomandare: Ținerea registrului de evidență a autorizațiilor de construire/desființare, care să cuprindă toate elementele prevăzute de legislația în vigoare. Recomandăm ținerea acestuia și în format electronic pentru o gestionare mai bună a autorizațiilor de construire eliberate, pentru cunoașterea în timp real a stadiului acestora (în termen/prelungite/expirate/recepționate, regularizările efectuate, impunerea la compartimentul impozite și taxe).

Termen de implementare propus: 31.03.2025

Este de remarcat faptul că la U.A.T. Comuna Murighiol, cu satele sale componente: Murighiol, Dunavățu de Jos, Dunavățu de Sus, Plopu, Sarinasuf, Colina și Uzlina, având o poziție geografică atractivă din punct de vedere turistic, fiind situată pe malul Dunării - brațul Sfântu Gheorghe și în Delta

Dunării, a determinat atragerea de investitori în turism, care au construit și dezvoltat construcții ce cuprind spații de cazare, de masă și de agrement. În ultimii ani s-a construit foarte mult, astfel că activitățile specifice desfășurate prin compartimentul de urbanism sunt consistente ca volum și complexitate, dar sunt desfășurate de către o singură persoană, fapt ce face dificilă îndeplinirea tuturor cerințelor legale.

Alte aspecte identificate în timpul auditului care nu au influențat concluzia de audit, dar care trebuie comunicate conducerii pentru a fi remediate: -

Vă asigurăm de sprijinul nostru dacă aveți nevoie de clarificări cu privire la implementarea recomandărilor.

Cu stimă,

COORDONATORUL MISIUNII DE AUDIT,