ORDIN

nr. 1389 din 05.11. 2026

privind aprobarea Instrucțiunilor de aplicare a articolului 301 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor în privința lucrărilor de închidere a balcoanelor

Având în vedere necesitatea asigurării unei aplicări unitare, coerente și predictibile a legislației în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor la nivelul întregului teritoriu național,

Ţinând cont de Referatul de aprobare al Direcției Generale Dezvoltare Regională și Infrastructură nr. 250972/05.11.2026,

În temeiul prevederilor art. 578 alin. (2) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcțiilor și ale art. 12 alin. (6) din Hotărârea Guvernului nr. 477/2020 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, cu modificările și completările ulterioare,

Ministrul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației emite următorul

ORDIN:

Art. 1. – Se aprobă Instrucțiunile de aplicare a prevederilor art. 301 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor în privința lucrărilor de închidere a balcoanelor, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezentul ordin.
Art. 2. – Direcția Generală Dezvoltare Regională și Infrastructură, împreună cu Serviciul Comunicare, vor asigura publicarea prezentului ordin pe pagina de internet a ministerului.

Art. 3. –Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I."

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAŢIEI,

Marcel - Alexandru STOICA

Anexa la OMDLPA nr. 1389/05.11.2026

Instrucțiuni de aplicare a prevederilor art. 301 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor în privința lucrărilor de închidere a balcoanelor

Prezentele instrucțiuni reprezintă un act cu caracter interpretativ și administrativ, emis în temeiul art. 578 alin. (2) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, potrivit căruia Ministerul responsabil în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor emite ordine, instrucțiuni, ghiduri și alte acte cu caracter tehnic, interpretativ sau administrativ necesare aplicării unitare a prezentului Cod. Prin prezentele instrucțiuni, aplicarea normelor este clarificată pe deplin la nivel administrativ, fiind asigurată aplicarea lor corectă și unitară în teren, fără a mai fi necesară o modificare a legii.

1. Distincție juridică esențială: Clădirea nu se consideră ilegal edificată dacă se fac intervenții neautorizate pe balcoane.

- Sancțiunea majorării cu 100% a impozitului pe clădiri a fost concepută de legiuitor exclusiv pentru clădirile realizate integral ilegal (fără autorizație), iar nu pentru extinderi minore sau adaptări secundare (cum este închiderea unui balcon) aduse unei clădiri construite legal, precum blocurile de locuințe.

- Trebuie făcută distincția între clădirile realizate fără respectarea regimului legal de autorizare și cele edificate în mod legal, asupra cărora au fost efectuate ulterior anumite lucrări punctuale, precum închiderea balcoanelor. Aceste intervenții nu schimbă, prin ele însele, situația juridică a clădirii în ceea ce privește legalitatea edificării sale inițiale și nu conduc la încadrarea întregii clădiri în categoria celor executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea acesteia.
- În consecință, majorarea impozitului stabilită prin alin. (11) nu este aplicabilă, pentru închiderea balcoanelor în clădirile construite în mod legal.

- Dublarea impozitului pe întreaga suprafață a unui apartament legal de 70–80 mp pentru o modificare neautorizată de 3–4 mp de balcon reprezintă o măsură disproporționată, abuzivă și neconstituțională, care distorsionează intenția legii; ca atare, aceasta nu poate fi aplicată.

2. Imposibilitatea aplicării retroactive a amenzilor pentru faptele prescrise (Termenul de 3 ani)

- Executarea lucrărilor fără autorizație este o contravenție supusă termenului general de prescripție de 3 ani de la finalizarea faptei (conform legislației contravenționale și a disciplinei în construcții).

- Pentru balcoanele închise în urmă cu mai mult de 3 ani, dreptul statului de a aplica amenzi sau măsuri punitive este prescris. Legea nr. 169/2026 nu retroactivează și nu poate transforma o faptă prescrisă într-un motiv de penalizare fiscală asupra unei clădiri construite legal.

3. Regimul juridic al balcoanelor închise (Art. 301 din Legea nr. 169/2026)

- **Alineatul (2) – Regim permanent:** Închiderea balcoanelor sau logiilor la clădiri de locuit multietajate se consideră de importanță redusă, excepție făcând lucrările de extindere pe domeniul public a balcoanelor sau logiilor de la nivelul parterului. Proprietarii au dreptul de a solicita autorizație de regularizare pentru aceste lucrări de închidere a balcoanelor sau logiilor de importanță redusă oricând, fără limită de timp și fără a fi condiționați de termenul tranzitoriu de 1 an.
- **Alineatele (7) și (8)** Aceste alineate creează un regim tranzitoriu de doar 1 an (până la 25 august 2027) dedicat exclusiv altor categorii de construcții ilegale cu impact major (indisciplină în construcții majoră), nu pentru închiderea de balcoane.
- **Taxele suplimentare majorate (de 10 ori) prevăzute la alin. (8) se aplică strict cazurilor din regimul tranzitoriu de la alin. (7).** Pentru balcoanele care sunt prevăzute la alin. (2) nu se plătesc taxe majorate de 10 ori, ci taxele standard de autorizare.
- Regularizarea urmărește exclusiv verificarea siguranței clădirii, legea urmărind siguranța locatarilor, nu penalizarea abuzivă.
- Direcțiile de taxe și impozite locale nu au temei legal să aplice cota majorată de 100% la impozitul pe apartament pentru simpla existență a unui balcon închis.
- Intrarea în vigoare a Legii nr. 169/2026 nu instituie obligația unei inventarieri generale a balcoanelor închise fără autorizație de către autoritățile administrației publice locale.

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI,

Marcel - Alexandru STOICA