



DECIZIE

privind aplicarea dispozițiilor tranzitorii ale Legii nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996

Având în vedere prevederile:

- art. IV din Legea nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996;
- Ordinului nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 22 alin. (12) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**Directorul Direcției de Publicitate Imobiliară și
Directorul Direcției Cadastru și Geodezie
din cadrul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
emit prezenta**

DECIZIE

Capitolul I. Situația în care este deschisă cartea funciară a terenului și se solicită pentru prima dată notarea autorizației de construire

Art. 1. - (1) În situația în care este deschisă cartea funciară a terenului și se solicită pentru prima dată notarea autorizației de construire emisă pentru condominiul viitor, această operațiune se va efectua, la solicitarea notarului public, în mod distinct pentru fiecare unitate individuală viitoare autorizată și menționată în fișierul .csv în care sunt descrise toate unitățile individuale pentru care s-a emis autorizația de construire.

(2) La cererea de notare se va anexa și o declarație autentică, dată pe propria răspundere a dezvoltatorului, cu privire la corespondența conținutului fișierului .csv și cel al documentației aferente autorizației de construire, în care se vor indica, dacă este cazul, unitățile individuale care fac obiectul unor promisiuni de vânzare-cumpărare încheiate înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 207/2025, cu precizarea numărului curent din fișierul .csv.



(3) Fișierul de tip .csv (anexa nr. 1 la prezenta decizie) este întocmit și semnat de persoana fizică sau juridică autorizată mandată de dezvoltator pentru toate unitățile individuale viitoare menționate în autorizația de construire și în documentația tehnică aferentă acesteia (DTAC), informațiile fiind preluate din DTAC. Acest fișier se va întocmi distinct pentru fiecare autorizație de construire în parte și se transmite notarului public în vederea autentificării declarației precizate la alin. (2).

(4) În cazul în care la cererea de notare este atașată doar autorizația de construire, se solicită prin referat de completare fișierul .csv și declarația autentică menționată la alin. (2).

(5) Se înregistrează de către notarul public o singură cerere pentru fiecare autorizație de construire, indiferent de numărul UI-urilor și se achită un singur tarif de notare în cuantum de 75 lei. Prin aceeași încheiere se vor efectua la partea B a cărții funciare a terenului, în mod distinct, "n" notări pentru cele "n" unități individuale autorizate, iar în cuprinsul notărilor se vor menționa: numărul unității individuale și al etajului la care e situată, scara, denumirea sa (dacă există), tronsonul/corpul în care este situată (dacă există), etc.

Exemplu de notare a autorizației de construire:

Încheierea nr. x/zi/lună/an

B2. Se notează autorizația de construire nr. Y pentru apartamentul nr. 1 "Meduza" situat la etaj, scara, ..., tronson..., corp A, cod unic...

(informațiile se preiau în mod identic din fișierul CSV încărcat în aplicația e-Terra de notarul public).

B3. Se notează autorizația de construire nr. Y pentru apartamentul nr. 2 "Opal" situat la etaj, scara..., tronson..., corp A, cod unic...

.
.
.

B"n". Se notează autorizația de construire nr. Y pentru locul de parcare nr. 1, situat la parter, scara..., tronson..., corp B, cod unic...

Art. 2. - (1) La cererea notarului public se notează în partea B a cărții funciare promisiunile de vânzare-cumpărare încheiate în formă autentică după intrarea în vigoare a Legii nr. 207/2025, având ca obiect UI-uri din cadrul condominiului viitor. În cuprinsul notării se va face referire la poziția corespunzătoare la care a fost notată autorizația de construire pentru unitatea individuală ce face obiectul promisiunii și se menționează faptul că UI-ul este un bun viitor în curs de edificare.

Exemplu de notare a promisiunii de vânzare-cumpărare:

.
.
.



Încheierea nr. y/zi/lună/an

B"x". Se notează promisiunea de vânzare-cumpărare pentru apartamentul nr. 1 "Meduza" situat la etaj ..., scara..., tronson..., corp A, cod unic... (se preiau toate datele de identificare), bun viitor în curs de edificare, pentru care s-a notat autorizația de construire la B2.

(2) Notările se dispun în baza promisiunilor de vânzare-cumpărare încheiate în formă autentică, în cuprinsul cărora se menționează poziția din partea B a cărții funciare la care a fost notată autorizația de construire. Promisiunile se autentifică în baza extrasului de carte funciară pentru informare eliberat de pe cartea terenului. Notarul public va face mențiune în act cu privire la extrasul de informare sau îl va atașa la promisiunea de vânzare-cumpărare.

(3) La rubrica "Referințe" aferentă notării promisiunii de vânzare-cumpărare asistentul - registrator va menționa (va "lega") poziția la care a fost notată autorizația de construire pentru unitatea individuală viitoare ce face obiectul acestei promisiuni.

(4) Se resping cererile de notare a promisiunilor de vânzare-cumpărare înregistrate fără să se fi solicitat în prealabil notarea autorizației de construire în mod separat pentru fiecare unitate individuală.

Capitolul II. Situația în care este deschisă cartea funciară a terenului și sunt notate autorizația de construire, precum și promisiuni de vânzare-cumpărare

Art. 3. - (1) În situația în care este deschisă cartea funciară a terenului și sunt notate autorizația de construire, precum și promisiuni de vânzare-cumpărare pentru unități individuale bunuri viitoare, încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 207/2025, în vederea încheierii și notării în cartea funciară a promisiunilor de vânzare-cumpărare încheiate după intrarea în vigoare a Legii nr. 207/2025 pentru Ul-uri din condominiul bun viitor este necesară efectuarea în prealabil a operațiunii de notare a autorizației de construire în mod distinct pentru fiecare unitate individuală, conform celor descrise la art. 1.

(2) La rubrica "Referințe" aferentă notării promisiunii de vânzare-cumpărare pentru o unitate individuală bun viitor, ce a fost încheiată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 207/2025, asistentul-registrator va menționa (va "lega") poziția la care a fost notată autorizația de construire pentru unitatea individuală respectivă, astfel cum a fost indicată în declarația autentică menționată la art. 1.

(3) În declarația autentică se va face mențiune, dacă este cazul, cu privire la existența unor promisiuni vânzare-cumpărare încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 207/2025 pentru unități individuale din condominiul respectiv care nu sunt autorizate, iar notările efectuate cu privire la acestea se mențin ca atare în cartea funciară.

Art. 4. - (1) La cererea notarului public se notează în cartea funciară promisiunile de vânzare-cumpărare, conform celor precizate la art. 2.

(2) Se resping cererile de notare a altor promisiuni de vânzare-cumpărare înregistrate fără să se fi solicitat în prealabil notarea autorizației de construire în mod separat pentru fiecare unitate individuală.



Capitolul III

Art. 5. Cu excepția situațiilor prevăzute la art. 3, dispozițiile prezentei decizii nu afectează posibilitatea notării promisiunilor de vânzare-cumpărare încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 207/2025 în cartea funciară a terenului.

Capitolul IV

Art. 6. Pentru aducerea la îndeplinire a prezentei decizii sunt responsabili directorul oficiului teritorial, registratorul șef, registratorii coordonatori, registratorii și asistenții registratori din cadrul Serviciului de Publicitate Imobiliară ai oficiului teritorial.

Art. 7. Prezenta decizie se aplică de la data intrării în vigoare a Legii nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, respectiv 11.12.2025.

Cezarina SIMIREA
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

Decizia nr. 13/10.12.2025

Ioan Cristian BUZAȘ
Director Direcția Cadastru și Geodezie

Decizia nr. 2/10.12.2025



Anexa nr. 1

Nr. crt.	Nr. și data autorizației de construire	Cod construcție	Scara	Nivel	Descriere*	Nr. apartament/spatiu cu alta destinație conform DTAC	Cod unic (format din nr. autorizație-nr. crt. din prezentul fișier)	
1	107 din 12.01.2025	C1					107-1	

*) se va face corespondența unității individuale viitoare cu planurile anexă la DTAC printr-un element grafic sau textual care să permită identificarea unică a UI în cadrul DTAC;

Nota: Fișierul .csv va cuprinde atâtea linii câte unități individuale sunt prevăzute în autorizația de construire.