

Reabilitarea termică a imobilelor în atenția timișorenilor



Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a invitat reprezentanții Asociațiilor de Proprietari să participe la Seminarul cu tema **"Reabilitarea termică a imobilelor"**, organizat de FALT, cu sprijinul Ligii Habitat și a firmei Primera.

Seminarul a avut loc miercuri, 5 Noiembrie 2008, în Sala LIRA a Casei de Cultură a Municipiului Timișoara. În cadrul Seminarului, s-a discutat despre ce trebuie să știm despre o reabilitare corectă și modalitatea de intrare în programul național de reabilitare termică, despre posibilele surse de finanțare pentru asociațiile de proprietari, precum și despre rolul asociațiilor de proprietari în procesul de reabilitare termică a clădirii.

Alături de cei aproximativ 100 de participanți la seminar, au fost prezenți reprezentanți din partea Ligii HABITAT București, dl. Mihai Mereuță, reprezentanți ai unor instituții financiare, specialiști în reabilitarea termică, reprezentanți ai autorităților locale, dar și parlamentari și candidați la funcția de parlamentar în județul Timiș.

Numărul mare de participanți, cât și numărul mare al invitațiilor dovedește importanța și actualitatea tematicii abordate.

REABILITAREA TERMICĂ. SCOP, ETAPE ȘI MĂSURI SPECIFICE.

Reabilitarea termică are ca **scop**:

- Scăderea consumurilor energetice și de combustibil în exploatare;
- Scăderea costurilor de întreținere pentru încălzire și preparare apă caldă de consum cu cca. 40...60% din valorile actuale;
- Reducerea emisiilor poluante generate de producerea, transportul și consumul de energie;
- Îmbunătățirea condițiilor de igienă și confort termic interior

Conform OUG 174/2002, **măsurile speciale** pentru reabilitarea termică a clădirilor de locuit cuprind următoarele:

- izolarea termică a pereților exteriori, terasei, planșeului peste subsol, realizarea șarpantelor și acoperișurilor ori repararea sau înlocuirea acestora, înlocuirea sau dublarea ferestrelor și ușilor exterioare, repararea, consolidarea și zugrăvirea pereților exteriori și alte elemente structurale și nestructurale care constituie anvelopa clădirilor;
- intervenții la conductele și armăturile cu pierderi din subsolul/canalul termic aflat în proprietatea indiviză a asociației de proprietari.

Etapele reabilitării termice sunt următoarele:

- Solicitarea asociației de proprietari privind reabilitarea termică a clădirii, adresată coordonatorului Local, în baza hotărârii luate în adunarea generală a proprietarilor;
- Fundamentarea și aprobarea programului anual de către Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor;
- Semnarea convenției între coordonatorul local și asociația de proprietari pentru derularea etapelor programului;

- Efectuarea auditului energetic de către auditori energetici pentru clădiri;
- Stabilirea măsurilor de reabilitare termică de către coordonatorul local și asociația de locatari;
- Emiterea certificatului de urbanism de către autoritatea publică locală – Primăria Timișoara;
- Proiectarea Etapa I;
- Elaborarea studiului de fezabilitate;
- Aprobarea indicatorilor tehnico economici de către coordonatorii locali și asociațiile de proprietari;
- Proiectare Etapa a – II – a;
- Proiect tehnic și detalii de execuție;
- Emiterea autorizației de construire pentru lucrările de reabilitarea termică;
- Executarea lucrărilor de reabilitarea termică;
- Recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală.

OBSERVAȚII LA REGULAMENTUL PRIVIND FACTORII DE MEDIU DIN ZONA METROPOLITANĂ TIMIȘOARA

Primăria Municipiului Timișoara a organizat în data de 13 noiembrie 2008, în Sala de Consiliu a instituției, o dezbateră publică pe marginea Regulamentului privind factorii de mediu din zona metropolitană Timișoara. Dezbateră publică a fost solicitată de către Direcția de Mediu din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

Timișoreni din diferite cartiere ale orașului au fost interesați de noul regulament privind factorii de mediu din zona metropolitană, care urmează să fie aprobat prin HCL, și au participat la dezbateră.

Regulamentul se dorește a deveni un instrument pentru atingerea obiectivelor identificate în documente strategice privind dezvoltarea durabilă urbană, strategii care sunt în strânsă consonanță cu prioritățile, principiile și obiectivele privind protecția și conservarea mediului.

Acest Regulament își găsește fundamentul și rațiunea prin faptul că zonele urbane joacă un rol important în atingerea obiectivelor Strategiei Uniunii Europene pentru Dezvoltare Durabilă. În orașe sunt concentrate cele mai multe probleme de mediu, și tot acolo este locul unde se regăsesc cei mai mulți agenți economici și cele mai multe investiții.

Echipa FALT a studiat proiectul Regulamentului de mediu și a propus mai multe precizări și modificări.

În primul rând, solicităm numerotarea textului pentru continuitatea acestuia, precum și pentru o mai bună și facilă parcurgere și înțelegere.

O altă observație ar deriva din însuși titlul regulamentului. Domeniul de aplicare al unei hotărâri de Consiliu Local al municipiului Timișoara este teritoriul municipiului, iar nu și teritoriul celorlalte unități administrative învecinate, care compun Zona Metropolitană Timișoara.



De asemenea, având în vedere că autoritatea publică nu are dreptul să intervină asupra proprietății private, decât în anumite condiții expres stipulate de lege, atunci când se încalcă legea sau drepturile celorlalți proprietari, considerăm că trebuie făcute anumite precizări pentru obligația de amenajare și întreținere a spațiilor verzi proprii – curți, grădini - prevăzută la Cap. I, lit. k), în sarcina persoanelor fizice și juridice, pentru protecția și conservarea spațiilor verzi.

O altă inadvertență a proiectului o semnalăm în cuprinsul paginii 4, între obligația prevăzută în sarcina persoanelor fizice și juridice de Cap. I, lit. j), de amenajare și întreținere a spațiilor verzi publice limitrofe, pe de o parte, și teza conform căreia „activitățile de administrare și gospodărire a spațiilor verzi aflate pe domeniul public sunt finanțate din bugetul local”.

Este necesar să se precizeze la ce se referă lit. a) de la pag. 5, unde se prevede că persoanele fizice și persoanele juridice răspund contravențional pentru folosirea neautorizată a spațiilor verzi. Spațiile verzi din jurul blocului sunt folosite autorizat sau neautorizat?

La pagina 5 a Regulamentului, lit. m) prevede că persoanele fizice și persoanele juridice răspund contravențional pentru împrejmuirea zonelor verzi de pe domeniul public fără autorizație. Considerăm că ar trebui clarificate condițiile pentru împrejmuirea spațiilor verzi din jurul imobilelor. De asemenea, această împrejmuire nu ar trebui să se facă pe bază de autorizație, ci pe bază de acord al Primăriei.

Prevederea de la lit. s), pagina 5, nu este echitabilă deoarece nu e normal ca cetățenii să plătească și tratamentele fitosanitare sau fertilizarea spațiilor verzi publice limitrofe, mai ales că, la pagina 4, o serie de lucrări de întreținere a spațiilor verzi apar ca fiind suportate din bugetul local.

Conform lit. bb), pagina 5, nedepozitarea în saci menajeri a resturilor vegetale (ramuri) constituie contravenție. Considerăm că tăierile de corecție a arborilor trebuie făcute de către firma cu care Primăria are contract și nu de către Asociația de proprietari.

Plantarea de material dendrologic fără avizul serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei constituie contravenție conform lit. cc), pagina 5. Dar, dacă se dorește ca asociația de proprietari să facă plantări, ar trebui să se precizeze clar pentru ce este nevoie de aviz și pentru ce fel de plantări nu e

necesar avizul (de ex., plantarea florilor). Altfel, Primăria ar trebui să facă plantările.

Capitolul IV, la pagina 8, prevede că persoanele fizice și juridice care își desfășoară activitatea pe raza municipiului Timișoara au următoarele obligații: „a) să efectueze lucrări de combatere a dăunătorilor...”. Este necesară o clarificare cu privire la care sunt persoanele fizice la care se face referire.

Nu se înțelege la ce se referă prevederile literei c) „administrarea necorespunzătoare a apelor menajere și pluviale”, respectiv literei e) „amplasarea de aparatură și instalații”, de la pagina 9 a proiectului.

De asemenea, este necesar să existe precizări suplimentare cu privire la prevederea literei c) din Cap. VII, pagina 16: „să valorifice integral deșeurile” deoarece nu este clar la ce se referă.

Necesită precizări și lit. f) din cadrul Cap. IX, de la pagina 20: persoanelor fizice și juridice le este interzis să monteze în exteriorul locuințelor a diverselor aparate care generează poluare fonică. În acest caz, montarea alarmei este legală?

La pagina 10, lit. m), se prevede dreptul personalului de inspecție și control de a legitima. Ori, conform legii, legitimarea o poate face doar Poliția.



ATENȚIE!

Asociațiile de proprietari trebuie să fie foarte prevăzătoare în cazul în care cedează unui terț terasa în vederea mansardării.

Dorim să atragem atenția asociațiilor de proprietari care doresc să mansardeze imobilul în care locuiesc asupra falsurilor și neregulilor la care apelează multe dintre firmele care construiesc mansarde la blocurile din Timișoara.

Astfel, este imperios necesar ca proprietarii să fie atenți la ceea ce semnează deoarece foarte multe acorduri sunt date în necunoștință de cauză. În alte cazuri, s-a constatat că acordurile proprietarilor sunt date în fața unor notari din Oradea, fapt ce ridică anumite suspiciuni legate de valabilitatea acestora. De cele mai multe ori, astfel de neglijențe sau falsuri sunt imposibil de remediat.

În cazul mansardării blocurilor de locuințe, acordul tuturor proprietarilor pentru înstrăinarea terasei este obligatoriu și se dă în fața notarului. În cazul acordului asociației de proprietari pentru emiterea autorizației de construcție, trebuie să precizăm că acesta se consemnează în scris, în original, menționându-se clar pentru care proiect este dat (numărul proiectului). Anterior semnării, proprietarii trebuie să vadă proiectul care urmează să fie autorizat și să solicite un exemplar al proiectului.

În asemenea situații, recomandăm asociațiilor de proprietari să apeleze la serviciile de consultanță ale unui avocat sau la Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara.



Care este legislația privind reabilitarea termică în România?

- Legea nr. 50/1995 – privind calitatea în construcții;
- OG nr. 29/2000 – privind reabilitarea termică a fondului construit existent și stimularea economisirii energiei termice și Legea 325/2002 pentru aprobarea acesteia;
- OUG nr. 174/2002 – privind instituirea măsurilor speciale pentru reabilitarea termică a unor clădiri de locuit multietajate și Legea nr. 211/2003 pentru aprobarea acesteia;
- HG 1070/18.09.2003 – pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 174/2002 privind instituirea măsurilor speciale pentru reabilitarea termică a unor clădiri de locuit multietajate;
- Legea 260/2006 - privind aprobarea OUG 187/2005 pentru modificarea OUG nr. 174/2002;
- Ordin MDLPL nr. 691/2007 – Norma metodologică privind performanța energetică a clădirilor;
- HG 1735/19.12.2005 – Hotărâre privind modificarea anexei la HG nr. 1070/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 174/2003 privind instituirea măsurilor speciale pentru reabilitarea termică a unor clădiri de locuit multietajate;
- Legea nr. 372/2005 – privind performanța energetică a clădirilor;
- HG nr. 28/2008 privind aprobarea conținutului – cadru al documentației tehnice – economice aferente investițiilor publice.
- Directiva 2002/91/CE privind Performanța Energetică a Clădirilor;
- Directiva 2006/32/CE privind Eficiența energetică la utilizatorii finali și servicii energetice.

Care sunt intervențiile la construcție pe care le presupune reabilitarea termică?

Conform Normei metodologice de aplicare a OUG nr. 174/2002 măsurile speciale care se impun sunt:

- Măsurile aplicabile elementelor de construcție și instalațiilor aferente clădirii, aflate în proprietatea comună indiviză.

Măsurile constau, în principal, în:

- termoizolarea pereților exteriori;
- termoizolarea planșeului peste ultimul nivel;
- termoizolarea planșeului peste subsol sau a pardoselii dispuse pe sol, în cazul clădirilor fără subsol;
- realizarea peste terasă a unui acoperiș tip șarpantă sau mansardarea clădirii, după caz;
- modernizarea ușilor/ferestrelor aferente părților comune;
- intervenții la conductele și armăturile cu pierderi din subsol/canal termic și, după caz, realizarea echilibrării hidraulice și intervenții la instalația de încălzire, justificate din punct de vedere tehnic, în cazul montării de repartitoare de costuri și robinete termostatate pe corpurile de încălzire din apartamente;
- alte măsuri speciale, în condițiile ordonanței de urgență.

- Măsurile aplicabile elementelor de construcție și instalațiilor aferente clădirii, aflate în proprietatea individuală.

Măsurile constau, în principal, în:

- modernizarea ferestrelor/ușilor exterioare cu asigurarea schimburilor minime de aer, după caz;
- montarea de repartitoare de costuri și de robinete termostatate pe corpurile de încălzire din apartamente;
- alte măsuri speciale, în condițiile ordonanței de urgență.

Aplicarea măsurilor de reabilitare termică se completează cu repararea/refacerea zonelor de intervenție afectate de lucrările de reabilitare termică, după caz.

C O L E C T I V U L
S e m n a l n r . 3 3 ,
P e t r u O l a r i u
M i r i a m L a z ă r
A n c a M o ț i c a
A n a m a r i a S o p

C o n t a c t :
F e d e r a ă A s o c i a ț i i l o r d
T i m i o a r a
S t r . B r a o v n r . 8 , T ș i m
t e l . / f a x : 0 2 5 6 - 2 0 1 2
e - m a i l : f a l t @ m a i l . d n
H t t p : / / w w w . f a l t . r o

P r o g r a m c : u p
L u n i 9 -
M ă r i 9 3
M i e r c u r i 9 -
J o i 9 -
V i n e r i 2 9 -