

## CREȘTEREA PERFORMANȚEI ENERGETICE A BLOCURILOR DE LOCUINȚE

- Noua reglementare -



Având în vedere necesitatea reducerii consumului de energie pentru încălzirea blocurilor de locuințe, în condițiile asigurării și menținerii climatului termic interior în apartamente, prin promovarea de programe integrate Planului național de eficiență energetică și pentru aducerea la îndeplinire a Directivelor europene, Guvernul României a adoptat **Ordonanța de urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, publicată în Monitorul Oficial nr. 155/12.03.2009.**

La data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență se abrogă:

a) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 174/2002 privind instituirea măsurilor speciale pentru reabilitarea termică a unor blocuri de locuințe - condominii, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 890 din 9 decembrie 2002, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 211/2003, cu modificările și completările ulterioare;

b) Hotărârea Guvernului nr. 1070/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 174/2002 privind instituirea măsurilor speciale pentru reabilitarea termică a unor clădiri de locuit multietajate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 18 septembrie 2003, cu modificările ulterioare.

Ordonanța de urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe stabilește lucrările de intervenție pentru izolarea termică a blocurilor de locuințe construite după proiecte elaborate în perioada 1950 -1990, etapele necesare realizării lucrărilor, modul de finanțare a acestora, precum și obligațiile și răspunderile autorităților administrației publice și ale asociațiilor de proprietari .

**Lucrările de intervenție la anvelopa blocului de locuințe sunt:**

- a) izolarea termică a pereților exteriori;
- b) înlocuirea ferestrelor și a ușilor exterioare existente, inclusiv tâmplăria aferentă accesului în blocul de locuințe, cu tâmplărie performantă energetic;
- c) termo-hidroizolarea terasei/termoizolarea planșeului peste ultimul nivel în cazul existenței șarpantei;
- d) izolarea termică a planșeului peste subsol, în cazul în care prin proiectarea blocului sunt prevăzute apartamente la parter;
- e) lucrări de demontare a instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele/terasa blocului de locuințe, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de izolare termică;
- f) lucrări de refacere a finisajelor anvelopei.

Realizarea lucrărilor de intervenție prevăzute mai sus, la lit. a)-d), are ca scop creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, astfel încât consumul anual specific de energie calculat pentru încălzire să scadă sub 100 kWh/m<sup>2</sup> arie utilă, în condiții de eficiență economică.

Odată cu efectuarea lucrărilor de intervenție prevăzute mai sus se pot executa și următoarele lucrări de intervenție, justificate din punct de vedere tehnic în expertiza tehnică și/sau în auditul energetic:

- a) lucrări de reparații la elementele de construcție care prezintă potențial pericol de desprindere și/sau afectează funcționalitatea blocului de locuințe, inclusiv de refacere în zonele de intervenție;
- b) lucrări de intervenție la instalația de distribuție a agentului termic pentru încălzire aferentă părților comune ale blocului de locuințe.

**Etapele necesare implementării programelor locale sunt următoarele:**

- a) identificarea și inventarierea blocurilor de locuințe;

În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a O.U.G. nr. 18/2009, respectiv 12.03.2009, coordonatorii locali trebuie să finalizeze identificarea și inventarierea blocurilor de locuințe realizate după proiecte elaborate în perioada 1950-1990.

**b)** înștiințarea asociațiilor de proprietari de către coordonatorii locali privind înscrierea în programul local.

Odată cu această înștiințare, coordonatorul local transmite și proiectul de contract de mandat semnat de acesta, în două exemplare originale, în vederea semnării de către asociația de proprietari.

Contractul de mandat are drept scop mandatarea coordonatorului local de către asociația de proprietari în vederea stabilirii măsurilor și acțiunilor ce se impun, în condițiile și cu respectarea prezentei ordonanțe de urgență, pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe. Prin contractul de mandat se prevăd obligațiile părților, precum și alte clauze asupra cărora părțile convin.

Contractul de mandat constituie titlu executoriu pentru sumele avansate de autoritățile administrației publice locale și nerecuperate de la asociațiile de proprietari până la recepția finală a lucrărilor de intervenție executate.

**c)** hotărârea adunării generale a proprietarilor de înscriere în programul local și semnarea contractului de mandat;

**d)** proiectarea lucrărilor de intervenție:

- expertiza tehnică, auditul energetic și elaborarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție;

- elaborarea documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție și obținerea autorizației de construire;

- elaborarea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, precum și a documentației de achiziție pentru contractarea executării lucrărilor de intervenție.

**e)** executarea lucrărilor de intervenție;

**f)** recepția la terminarea lucrărilor și eliberarea certificatului de performanță energetică, cu evidențierea consumului anual specific de energie calculat pentru încălzire;

**g)** recepția finală, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 3 ani.

Asociațiile de proprietari înștiințate se pot înscrie în programul local prin solicitare scrisă înregistrată la coordonatorul local în a cărui arie de competență este amplasat blocul de locuințe.

Solicitarea asociației de proprietari este însoțită de:

**a)** contractul de mandat semnat;

**b)** hotărârea privind înscrierea în programul local, adoptată în adunarea generală cu acordul majorității proprietarilor;

**c)** lista proprietarilor din imobil.

**Finanțarea proiectării lucrărilor de intervenție** se asigură din bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale, în condițiile legii.

**Finanțarea executării lucrărilor de intervenție** se asigură astfel:

**a)** 50% din alocații de la bugetul de stat, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței;

**b)** 30% din fonduri aprobate anual cu această destinație în bugetele locale și/sau din alte surse legal constituite;

**c)** 20% din fondul de reparații al asociației de proprietari și/sau din alte surse legal constituite.

**Asociația de proprietari are următoarele obligații și responsabilități :**

**a)** aprobă în adunarea generală a proprietarilor înscrierea în programul local;

**b)** semnează contractul de mandat cu coordonatorul local, prin care îl mandatează pe acesta să stabilească măsurile și acțiunile ce se impun, în condițiile și cu respectarea O.U.G. nr. 18/2009 pentru creșterea performanței energetice a blocului de locuințe;

**c)** constituie fondul de reparații pentru asigurarea finanțării cotei-părți care îi revine în vederea executării lucrărilor de intervenție;

**d)** participă la recepția la terminarea lucrărilor, precum și la recepția finală.

Contractele pentru audit energetic, proiectarea și/sau executarea lucrărilor de reabilitare termică, perfectate și/sau aflate în curs de realizare la data intrării în vigoare a O.U.G. nr. 18/2009, se finalizează potrivit prevederilor legale în vigoare la data semnării acestora.

În cazul blocurilor de locuințe ale căror proiecte tehnice și detalii de execuție au fost finalizate până la intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 18/2009, contractarea executării lucrărilor de intervenție se face în condițiile de finanțare prevăzute de ordonanța de urgență amintită.

Blocurile de locuințe neincluse în programul național în anul în curs rămân în baza de date a coordonatorilor locali pentru fundamentarea programelor locale și naționale în anii următori.

## Obligațiile asociațiilor de proprietari cu privire la urmărirea comportării în timp a construcțiilor



Serviciul Control Calitate Lucrări de Construcții din cadrul Inspectoratului Teritorial în Construcții Vest a transmis Federației Asociațiilor de Locatari Timișoara o adresă privind obligațiile Asociațiilor de proprietari în domeniul comportării în timp a construcțiilor și a verificării tehnice a imobilelor aflate în proprietate, precum și cele privind efectuarea la timp a lucrărilor de întreținere și reparații ale acestora.

Astfel, prin intermediul acestui articol, vă aducem la cunoștință obligațiile legale ce vă revin, în calitate de proprietari, administratori sau utilizatori ai construcțiilor, referitor la urmărirea comportării în timp și verificarea stării tehnice a imobilelor aflate în proprietate, locațiune sau administrare, redând, în continuare, conținutul adresei Inspectoratului Teritorial în Construcții Vest.

„Potrivit dispozițiilor art. 25 lit. a) și art. 26 lit. b) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, proprietarii, administratorii și utilizatorii construcțiilor au obligația de a efectua la timp lucrările de întreținere și reparații care le revin, prevăzute conform normelor legale în cartea tehnică a construcției și rezultate din activitatea de urmărire a comportării în timp a construcțiilor.

Neexecutarea obligațiilor privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor, a lucrărilor de întreținere, de reparații și consolidări constituie contravenție și se sancționează potrivit art. 33 pct. 2, lit. b) din Legea nr. 10/1995 cu amenda de la 1550 la 7700 lei.

Aceste obligații ale proprietarilor sunt prevăzute și în Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, capitolul III „Drepturile și obligațiile proprietarilor”, art. 11, art. 12, art. 14, art. 16, neexecutarea lor constituind, de asemenea contravenție în conformitate cu dispozițiile art. 56 din Lege.

Obligațiile proprietarilor privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor sunt cuprinse și în Regulamentul privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor aprobat prin H.G. nr. 766/1997, precum și în Normativul P130/1999 privind comportarea în timp a construcțiilor, unde la cap. 3 pct. 3.1.4. se menționează: „organizarea urmăririi curente a comportării construcțiilor noi sau vechi revine în sarcina proprietarilor și/sau utilizatorilor, care execută cu personal și mijloace proprii sau în cazul în care nu are personal cu mijloace necesare pentru a efectua această activitate, poate contracta activitatea de urmărire curentă cu o firmă abilitată.”

Vă atragem totodată atenția că, în calitate de proprietari ai construcțiilor aveți obligația păstrării și completării la zi a cărții tehnice a construcției, neexecutarea acestei obligații constituind contravenție și fiind sancționată în conformitate cu prevederile art. 25 lit. b) și art. 33 pct. 3 lit. d) din Legea 10/1995 cu amendă de la 770 lei la 4650 lei.

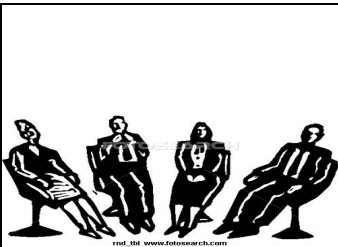
Toate constatările rezultate în urma activității de urmărire curentă vor fi cuprinse în rapoarte ce vor fi menționate în Jurnalul Evenimentelor și vor fi incluse în cartea tehnică a construcției, în care se va consemna de asemenea fiecare intervenție în timp asupra construcției.

Va fi verificată starea tehnică a construcției, a tencuielilor sau/și placajelor fațadelor, burlanelor, jgheaburilor, streșinilor, ornamentelor etc., iar acolo unde se observă desprinderi sau pericol de desprindere, se vor lua măsuri de remediere rapidă, având în vedere că în cazul producerii unor accidente proprietarul construcției este direct răspunzător de urmările acestora.

În exercitarea atribuțiilor legale, ITC Vest, SCCLC nr. 2, jud. Timiș va efectua controale la Asociațiile de proprietari în vederea verificării modului în care acestea își respectă obligațiile privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor.

Față de aceste prevederi privind obligațiile legale ce vă revin, vă solicităm întreprinderea măsurilor necesare pentru realizarea lucrărilor de întreținere, reparații și consolidări la construcțiile aflate în proprietatea, administrarea sau utilizarea dumneavoastră, astfel încât să preveniți aplicarea sancțiunilor contravenționale ce decurg din nerespectarea acestora.”

Având în vedere că în Timișoara foarte multe cărți tehnice au fost distruse cu rea-intenție și desconsiderare față de siguranța cetățenilor, fiind duse la topit, toate constatările rezultate în urma activității de urmărire curentă a construcției vor trebui îndosariate separat, constituind anexă la cartea tehnică.



## SOLICITARE DE DEZBATERE PUBLICĂ

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara, nemulțumită de modul în care a fost redactat „Proiectul de hotărâre privind montarea pe fiecare imobil intabulat în Cartea Funciară de pe raza municipiului

Timișoara a indicatoarelor rutiere de orientare cu denumirea străzii și cu numărul imobilului”, a solicitat Primăriei Municipiului Timișoara scoaterea acestui proiect de pe ordinea de zi a ședinței din data de 24.02.2009 și organizarea unei dezbateri publice, în baza prevederilor art. 6, alin 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

Așadar, pentru eficiența inițiativei de influențare a Consiliului Local Timișoara în ce privește adoptarea hotărârii menționate, invităm cetățenii Timișoarei să participe la dezbateră solicitată, la data la care va fi anunțată.



## GHID JURIDIC

Care este situația juridică a veniturilor obținute de asociația de proprietari din exploatarea proprietății comune, de exemplu, chirii? Aparțin proprietarilor sau asociației?

- **Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari: art. 13.** – „Veniturile obținute din exploatarea proprietății comune aparțin asociației de proprietari. Aceste venituri alimentează fondurile speciale ale asociației de proprietari pentru reparații și investiții cu privire la proprietatea comună și nu se plătesc proprietarilor.”

- **H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari: art. 24 alin. 6.** – „Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune, potrivit art. 45 alin. (3) din Legea nr. 230/2007. În aceste venituri se cuprind și cele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame și pentru serviciul de televiziune prin cablu, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă, în condițiile legii. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se plătesc proprietarilor, nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment și nu pot fi folosite la plata facturilor emise de furnizorii de servicii publice de utilități. Acest fond va fi depus în contul asociației de proprietari și nu va putea fi folosit decât cu acordul adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli.”

**COLECTIVUL DE REDACȚIE**  
Semnal nr. 37, Martie 2009  
Petru Olariu  
Miriam Lazăr  
Anca Moțica  
Anamaria Soplontai

**Contact:**  
**Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara**  
**Str. Brașov, nr. 8, Timișoara, Cod 300194**  
**Tel./Fax: 0256-201237, 0356/401903**  
**E-mail falt@falt.ro**  
**Http://www.falt.ro**

### Program cu publicul

Luni	9-13	
Marti	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-13	16-18
Vineri	9-12	