

# REABILITARE TERMICĂ

**1. Ordonanța de Urgență nr. 18/4 martie 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 al lucrărilor;**
- obligațiile și răspunderile autorităților administrației publice și ale asociațiilor de proprietari.**

**2. Ordinul 163 / 540 / 23 din 17 martie 2009 privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență nr. 18 / 2009.**

## **Modificările aduse legislației vizează, în principal:**

- Ø reducerea perioadei de implementare a proiectelor de izolare termică a blocurilor de locuințe;
- Ø sprijinirea financiară a familiilor în dificultate și a asociațiilor de proprietari cu resurse insuficiente;
- Ø asigurarea unor standarde superioare de calitate a lucrărilor efectuate;
- Ø utilizarea rațională a fondurilor publice prin realizarea de economii de scară în proiectarea și realizarea lucrărilor specifice de intervenție.

## **Finanțarea executării lucrărilor de intervenție pentru izolare termică a blocurilor de locuințe, se asigură astfel:**

- a) 50% din alocații de la bugetul de stat;
- 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.

## **Principalele măsuri stabilite de noua legislație, d.p.d.v. al procedurilor de implementare:**

- Ø autoritățile administrației publice locale vor putea prelua parțial și/sau integral cheltuielile aferente executării lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei proprietarului/propietarilor aflat(i) în imposibilitatea de a asigura sumele ce îi/le revin sau ale asociațiilor care nu au resurse financiare suficiente
- Ø întreaga documentație de proiectare va fi elaborată printr-un singur contract de servicii, atribuit printr-o procedură unică de achiziții publice, pentru pachete de blocuri de locuințe cu caracteristici similare ale anvelopei.
- Ø pentru adoptarea unor soluții tehnice unitare de realizare a lucrărilor specifice de izolare termică a blocurilor de locuințe și scurtarea perioadelor de elaborare a documentațiilor, coordonatorii locali vor putea grupa, în vederea contractării lucrărilor, blocurile de locuințe în funcție de perioade, de proiectare/construire, sisteme similare de realizare constructivă a anvelopei, regim de înălțime.

Ø programul va fi extins la toate blocurile de locuințe construite după proiecte elaborate în perioada 1950-1990.

Ø programul național privind creșterea performanței energetice la blocurile de locuințe, precum și planurile locale specifice vor dobândi caracter multianual, ceea ce va permite angajarea de lucrări eşalonate pe perioade de mai mulți ani financiari. Resursele necesare vor fi prevăzute în bugetul de stat și bugetele locale prin credite de angajament.

Actul normativ include o serie de prevederi menite să îmbunătățească cadrul legislativ pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, astfel:

Ø stabilirea clară a lucrărilor de intervenție obligatorii pentru izolarea termică a blocurilor de locuințe, precum și a unor măsuri opționale, la latitudinea asociațiilor de proprietari și a autorităților administrației publice locale;

Ø stabilirea nivelului maxim al consumului specific anual pentru încălzire la blocurile care beneficiază de lucrări de izolare termică la 100 kWh/mp arie utilă;

Ø responsabilizarea auditorilor energetici pentru clădiri în vederea realizării de rapoarte de audit energetic de calitate, cu respectarea nivelului maxim al consumului specific anual de energie pentru încălzire;

Ø elaborarea certificatului de performanță energetică pentru încălzire la finalizarea lucrărilor de izolare termică;

Ø colaborarea directă între autoritatea publică centrală, respectiv Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, și autoritățile administrației publice locale, respectiv primarii municipiilor, orașelor, comunelor și ai sectoarelor municipiului București.

**Lucrările de intervenție la anvelopa blocului de locuințe, stabilite prin Ordonanța de Urgență nr.18/2009, 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.**

**Odată cu efectuarea lucrărilor de 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.**

## **Etapa I - Identificarea și inventarierea blocurilor de locuințe**

- a) identificarea blocurilor de locuințe construite după proiecte elaborate în perioada 1950 - 1990 în cadrul municipiului;**
- b) completarea fișei tehnice pentru fiecare bloc de locuințe;**
- c) inventarierea blocurilor de locuințe identificate, pe cartiere/cvartale/puncte termice.**

## **Etapa a II-a - Înștiințarea asociației de proprietari privind înscrierea în programul local multianual**

- Ø Coordonatorul local înștiințează asociațiile de proprietari asupra posibilității înscrierii în programul local multianual și transmite proiectul de contract de mandat semnat de acesta, în două exemplare originale.**
- Ø Președintele fiecărei asociații de proprietari înștiințate afișează la avizierul asociației înștiințarea și proiectul contractului de mandat și convoacă, în condițiile legii, adunarea generală a proprietarilor.**
- Ø Adunarea generală a proprietarilor hotărăște, cu acordul majorității proprietarilor, înscrierea în programul local, în condițiile și cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009, și semnarea contractului de mandat transmis de coordonatorul local.**

## **Etapa a III-a - Hotărârea adunării generale a proprietarilor de înscriere în programul local**

- Ø În temeiul hotărârii adunării generale a proprietarilor, președintele asociației de proprietari semnează contractul de mandat și solicită, în scris, coordonatorului local înscrierea în programul local.**
- Ø Coordonatorul local centralizează solicitările asociațiilor de proprietari și întocmește programul local.**
- Ø Programul local cuprinde date și informații privind blocurile de locuințe inventariate, precum și solicitările asociațiilor de proprietari de includere în program și stadiul acțiunilor întreprinse.**
- Ø Coordonatorul local actualizează lunar programul local.**

## **Etapa a IV-a - Proiectarea lucrărilor de intervenție**

**Ø Proiectarea lucrărilor de intervenție se realizează printr-un singur contract de servicii, atribuit printr-o procedură unică de achiziție publică.**

**Ø Caietul de sarcini al procedurii de atribuire a contractului de servicii privind executarea lucrărilor de intervenție conține în mod obligatoriu următoarele cerințe:**

- a) efectuarea expertizei tehnice;**
- b) înștiințarea, după caz, a coordonatorului local asupra necesității efectuării lucrărilor de reparații/consolidări care condiționează executarea lucrărilor de intervenție;**
- c) efectuarea auditului energetic, cu elaborarea certificatului de performanță energetică a blocului de locuințe, corespunzător stării tehnice inițiale, precum și după realizarea lucrărilor de intervenție;**
- d) elaborarea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție;**
- e) elaborarea documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție și obținerea avizelor și acordurilor necesare emiterii autorizației de construire;**
- f) întocmirea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție și verificarea acestora pentru respectarea cerinței esențiale "rezistență mecanică și stabilitate", precum și pentru respectarea cerinței esențiale "securitate la incendiu";**
- g) elaborarea caietului de sarcini aferent documentației de atribuire de către coordonatorul local a contractului pentru executarea lucrărilor de intervenție;**
- h) asigurarea asistenței tehnice pe perioada executării lucrărilor de intervenție, inclusiv participarea la inspecție în fazele determinante;**
- i) elaborarea raportului privind terminarea lucrărilor, cu ocazia recepției la terminarea lucrărilor, precum și punerea la dispoziția coordonatorului local a certificatului de performanță energetică corespunzător blocului de locuințe izolat termic.**

**Ø Contractul de servicii prevede în mod expres obligativitatea efectuării plăților numai după finalizarea și recepția de către coordonatorul local a fiecărei faze cerute și înscrise în contract.**

Ø **Prima fază** a proiectării lucrărilor de intervenție la blocul de locuințe este expertizarea tehnică pentru analiza structurii de rezistență a blocului de locuințe cuprins în programul local.

Ø Expertiza tehnică se realizează de către un expert tehnic, persoană fizică atestată pentru cerința esențială "rezistență mecanică și stabilitate".

Ø În cazul în care expertiza tehnică nu prevede necesitatea efectuării unor lucrări de consolidare/reparații care condiționează executarea lucrărilor de intervenție, se trece la cea de-a **doua fază** a proiectării lucrărilor de intervenție, respectiv la efectuarea auditului energetic.

Ø Auditul energetic se realizează de către un auditor energetic pentru clădiri, persoană fizică atestată gradul I, specialitatea construcții și/sau construcții și instalații.

Ø După efectuarea auditului energetic se trece la cea de-a **treia fază** a proiectării lucrărilor de intervenție, și anume la întocmirea documentației de avizare pentru lucrări de intervenție.

Ø După elaborarea documentației de avizare, coordonatorul local propune spre aprobare consiliului local, în condițiile legii, indicatorii tehnico-economici pentru fiecare obiectiv de investiții.

Ø Indicatorii tehnico-economici aprobați stau la baza completării, prin act adițional, a contractului de mandat cu valoarea și durata executării lucrărilor de intervenție, precum și cu sumele aferente cotelor de participare la finanțarea acestora, în condițiile legii.

Ø După aprobarea indicatorilor tehnico-economici, coordonatorul local notifică asociația de proprietari cu privire la aprobarea acestora și transmite semnat, în două exemplare originale, proiectul actului adițional la contractul de mandat.

Ø Odată cu notificarea, coordonatorul local comunică asociației de proprietari documentația de avizare pentru lucrările de intervenție și indicatorii tehnico-economici, cu specificarea cotei-părți ce revine asociației de proprietari pentru finanțarea executării lucrărilor de intervenție, precum și a duratei de execuție a acestora.

Ø Președintele asociației de proprietari notificate afișează la avizierul asociației notificarea și proiectul actului adițional la contractul de mandat și convoacă, în condițiile legii, adunarea generală a proprietarilor.

Ø Adunarea generală a proprietarilor hotărăște, cu acordul majorității proprietarilor, semnarea actului adițional la contractul de mandat de către președintele asociației de proprietari pentru finanțarea executării lucrărilor de intervenție și stabilește cota de participare la fondul de reparații ce revine fiecărui proprietar, proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate.

Ø În termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la primirea notificării, președintele asociației de proprietari transmite coordonatorului local actul adițional la contractul de mandat, semnat și însoțit de hotărârea adunării generale a proprietarilor.

Ø Netransmiterea actului adițional la contractul de mandat coordonatorului local, semnat, în termen de 30 de zile, conduce la rezilierea contractului de mandat încheiat cu asociația de proprietari.

Ø După semnarea și transmiterea actului adițional la contractul de mandat, coordonatorul local emite autorizația de construire și se trece la faza a patra a proiectării lucrărilor de intervenție, și anume la întocmirea și verificarea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, precum și la elaborarea caietului de sarcini pentru atribuirea contractului de execuție.

## **Etapa a V-a - Executarea lucrărilor de intervenție**

Contractarea executării lucrărilor de intervenție se realizează cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind achizițiile publice.

Ø Materialele și sistemele izolante utilizate de contractorul executării lucrărilor de intervenție trebuie să fie însoțite de declarațiile de conformitate ale producătorilor, prin care să se ateste conformitatea cu specificațiile tehnice recunoscute în condițiile legii.

Ø Coordonatorii locali, asociațiile de proprietari și executanții lucrărilor de intervenție sunt obligați să ia toate măsurile tehnico-organizatorice și financiare care le revin, potrivit legii, pentru continuarea lucrărilor conform graficului de execuție stabilit, cu încadrarea în indicatorii tehnico-economici aprobați și în durata de execuție stabilită prin autorizația de construire.



Ø Urmărirea și verificarea executării lucrărilor de intervenție se realizează prin diriginți de șantier autorizați conform legislației în vigoare. Obligațiile și răspunderile diriginților de șantier sunt cele prevăzute în Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Ø Programul de control al executării lucrărilor de intervenție cuprinde inspecția în următoarele faze determinante:

a) inspecția suprafețelor exterioare ale anvelopei blocului de locuințe pregătite în vederea aplicării sistemului termoizolant;

b) inspecția suprafețelor exterioare ale anvelopei blocului de locuințe privind modul de fixare/prindere a sistemului termoizolant corespunzător specificației producătorului.

**Etapa a VI-a - Recepția la terminarea lucrărilor și eliberarea certificatului de performanță energetică, cu evidențierea consumului anual specific de energie calculat pentru încălzire**

Ø La terminarea lucrărilor de intervenție, coordonatorul local organizează recepția la terminarea lucrărilor, cu participarea reprezentantului desemnat al asociației de proprietari, și pune la dispoziția acesteia certificatul de performanță energetică a blocului de locuințe, cu evidențierea consumului anual specific pentru încălzire al blocului de locuințe izolat termic.

Ø Recepția finală se organizează de către coordonatorul local, după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 3 ani, cu participarea reprezentantului desemnat al asociației de proprietari.