

# **ORDONANTA DE URGENTA nr 18/2009**

## **Privind cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte**

**Aparuta in MO 155 din 12-03-2009 si actualizata conform Legii 158/2011 aparuta in MO 503 din 14-07-2011**

### Capitolul I

#### Dispozitii generale

Art. 1. - (1) Prezenta ordonanta de urgenta stabileste principalele lucrari de interventie pentru izolarea termica a blocurilor de locuinte construite dupa proiecte elaborate în perioada 1950-1990, etapele necesare realizarii lucrarilor, modul de finantare al acestora, precum si obligatiile si raspunderile autoritatilor administratiei publice si ale asociatiilor de proprietari.

(2) Realizarea lucrarilor de interventie stabilite prin prezenta ordonanta de urgenta are drept scop cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte, respectiv reducerea consumurilor energetice pentru încălzirea apartamentelor, în conditiile asigurarii si mentinerii climatului termic interior, precum si ameliorarea aspectului urbanistic al localitatilor.

Art. 2. - În sensul prezentei ordonante de urgenta, termenii si expresiile au urmatoarele semnificatii:

1. bloc de locuinte - cladire – imobil format din proprietati individuale definite ca apartamente si proprietatea comuna indiviza. Termenul defineste atât cladirea în ansamblu sau, cât si parti ale acesteia – tronsoane de bloc – separate prin rosturi de constructie;
2. program local multianual privind cresterea performantei energetice la blocurile de locuinte - document fundamentat si elaborat de autoritatile administratiei publice locale ale municipiilor, oraselor, comunelor, respectiv ale sectoarelor municipiului Bucuresti, pe baza contractelor de mandat încheiate cu asociatiile de proprietari, aprobat prin hotarâre a consiliului local, întocmit în vederea fundamentarii alocatiilor de la bugetul local si de la bugetul de stat, denumit în continuare program local;
3. program national multianual privind cresterea performantei energetice la blocurile de locuinte - document elaborat de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei si aprobat prin ordin al ministrului, în baza programelor locale transmise de coordonatorii locali si a fondurilor alocate din bugetul de stat în bugetul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei, denumit în continuare program national; programul national prevede alocatiile stabilite în aplicarea prevederilor art. 13 lit. a) din prezenta ordonanta de urgenta pentru bugetele locale ale municipiilor, oraselor si comunelor, precum si ale sectoarelor municipiului Bucuresti;
4. coordonatori locali - primarii municipiilor, oraselor si comunelor, precum si ai sectoarelor municipiului Bucuresti, în a caror responsabilitate revine coordonarea programelor locale, în calitate de autoritati contractante.

Art. 3. - Pentru fundamentarea programelor locale, coordonatorii locali realizeaza identificarea si inventarierea blocurilor de locuinte prevazute la art. 1 alin (1).

## Capitolul II

### Lucrari de interventie

Art. 4. – Principalele lucrari de interventie stabilite prin prezenta ordonanta de urgenta asupra blocurilor de locuinte sunt:

- a) izolarea termica a peretilor exteriori;
- b) înlocuirea ferestrelor si usilor exterioare existente, inclusiv a tâmplariei aferente accesului în blocul de locuinte, cu tâmplarie performanta energetica;

"b<sup>1</sup>) inchiderea balcoanelor/logiilor cu tamplarie performanta energetica";

*completare introdusa prin Legea 158/2011 aparuta in MO 503 din 14-07-2011*

- c) termo - hidroizolarea terasei/termoizolarea planseului peste ultimul nivel în cazul existentei sarpantei;
- d) izolarea termica a planseului peste subsol, în cazul în care prin proiectarea blocului sunt prevazute apartamente la parter.

Art. 5. - Realizarea lucrarilor de interventie prevazute la art. 4 au ca scop cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte, astfel încât consumul anual specific de energie calculat pentru încălzire sa scada sub 100 kW h/mp arie utila, în conditii de eficienta economica.

Art. 6. -Odata cu efectuarea lucrarilor prevazute la art. 4 se pot executa si urmatoarele lucrari, în conditiile în care acestea sunt justificate din punct de vedere tehnic si sunt cuprinse în documentatia de proiectare:

- a) lucrari de reparatii la elementele de constructie care prezinta potential pericol de desprindere si/sau afecteaza functionalitatea blocului de locuinte, inclusiv de refacere în zonele de interventie;
- b) lucrari de demontare instalatii si echipamente montate aparent pe fatadele blocului de locuinte, precum si remontarea acestora dupa efectuarea lucrarilor de izolare termica a anvelopei cladirii;
- c) lucrari de refacere a finisajelor fatadelor;
- d) lucrari de interventie la sistemul de distributie a agentului termic aferent partilor comune ale blocurilor de locuinte.

## Capitolul III

### Etapele necesare implementarii programelor locale

Art. 7. - Etapele necesare implementarii programelor locale sunt urmatoarele:

- a) identificarea si inventarierea blocurilor de locuinte;
- b) înscrierea asociatiilor de proprietari în programul local;

- c) elaborarea documentatiei de proiectare;
- d) executarea lucrarilor de interventie;
- e) receptia la terminarea lucrarilor;
- f) eliberarea certificatului de performanta energetica pentru incalzire la terminarea lucrarilor;
- g) receptia finala, dupa expirarea perioadei de garantie de buna executie de 3 ani.

Art. 8. - (1) Documentatia de proiectare prevazuta la art. 7 lit. c) cuprinde:

- a) raportul de audit energetic;
- b) certificatul de performanta energetica cu evidentierea consumului specific anual pentru incalzire;
- c) documentatia de avizare a lucrarilor de interventie;
- d) proiectul tehnic si detaliile de executie.

(2) În elaborarea documentatiei de proiectare, contractorul realizeaza, în prima faza, prin expert tehnic atestat, analiza structurii de rezistenta a blocului de locuinte din punct de vedere al asigurarii cerintei esentiale “rezistenta mecanica si stabilitate”, prin metoda calitativa prevazuta de reglementarile tehnice în vigoare. În cazul în care se pronunta asupra necesitatii realizarii unor lucrari de consolidare/ reparatii care ar putea conditiona realizarea lucrarilor de izolare termica, contractorul informeaza în scris coordonatorul local în vederea dispunerii de catre acesta a masurilor ce se impun.

(3) Trecerea de la elaborarea documentatiei de avizare la elaborarea proiectului tehnic si a detaliilor de executie se face în conditiile legii, dupa aprobarea indicatorilor tehnico-economici.

Art. 9. - (1) Asociatiile de proprietari din blocurile de locuinte inventariate sunt înstiintate de catre coordonatorii locali asupra posibilitatii de înscriere în programul local.

(2) Înstiintarea cuprinde conditiile si modalitatea de înscriere a asociatiei de proprietari în programul local.

Art. 10. - (1) Odata cu înstiintarea prevazuta la art. 9, coordonatorul local transmite si proiectul de contract de mandat semnat de acesta, în doua exemplare originale, în vederea semnarii de catre asociatia de proprietari.

(2) Contractul de mandat are drept scop mandatarea coordonatorului local de catre asociatia de proprietari în vederea organizarii, contractarii si finantarii, în conditiile legii, a documentatiei de proiectare, precum si a executiei lucrarilor de interventie.

(3) Prin contractul de mandat se prevad obligatiile partilor, conditiile de trecere de la o etapa la alta, precum si alte clauze asupra carora partile convin.

Art. 11. – (1) Asociatiile de proprietari înstiintate se pot înscrie în programul local prin solicitare scrisa înregistrata la coordonatorul local în a carui arie de competenta este amplasat blocul de locuinte.

(2) Solicitarea asociatiei de proprietari prevazuta la alin. (1) este însoțita de:

- a) lista proprietarilor din blocul de locuinte;
- b) hotarârea privind înscrierea în programul local, adoptata de adunarea generala cu

acordul majoritatii proprietarilor;  
c) contractul de mandat semnat.

#### Capitolul IV Finantarea

Art. 12. -Finantarea inventarierii blocurilor de locuinte si a elaborarii documentatiei de proiectare prevazute la art. 7 si 8 se asigura din bugetele locale ale unitatilor administrativ-teritoriale, respectiv ale sectoarelor municipiului Bucuresti, în limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinatie.

Art. 13. - Finantarea executarii lucrarilor de interventie se asigura astfel:

- a) 50% din alocatii de la bugetul de stat, în limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinatie în bugetul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;
- b) 30% din fonduri aprobate anual cu aceasta destinatie în bugetele locale si/sau din alte surse legal constituite;
- c) 20% din fondul de reparatii al asociatiei de proprietari si/sau din alte surse legal constituite.

Art. 14. – (1) Prin exceptie de la prevederile art. 13, autoritatile administratiei publice locale pot asigura, în limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinatie, pe lângă cota de 30%:

- a) preluarea partiala sau integrala a cheltuielilor aferente lucrarilor de interventie corespunzatoare cotei de 20% ce revine asociatiei de proprietari. Autoritatile administratiei publice locale pot hotarâi cu privire la masurile aplicabile în vederea recuperarii sumelor avansate pentru acoperirea cotei de 20%, pe baza mecanismelor proprii stabilite conform legii;
- b) preluarea partiala sau integrala a cheltuielilor aferente lucrarilor de interventie corespunzatoare cotei proprietarului/propietarilor din blocul de locuinte aflat/aflati în imposibilitate de a asigura sumele ce îi/le revin.

(2) Conditiiile de preluare si criteriile de selectie pentru aplicarea prevederilor alin. (1) se stabilesc si se aproba prin hotarâre a consiliului local, cu luarea in considerare, cu prioritate, a locuintelor apartinand urmatoarelor categorii de persoane:

- a) persoane cu handicap sau familii cu persoane cu handicap aflate in intretinere;
- b) persoane singure/familii ale caror venituri medii nete lunare pe persoana singura/membru de familie sunt mai mici decat castigul salarial mediu net lunar pe economie.

***completare introdusa prin Legea 158/2011 aparuta in MO 503 din 14-07-2011***

Art. 15. -(1) La termenele prevazute în Legea nr. 500/2002 privind finantele publice, cu modificarile ulterioare:

a) autoritatile administratiei publice locale stabilesc, în cadrul programelor locale, necesarul de alocatii de la bugetul de stat pentru finantarea coteiparti prevazuta la art. 13 lit. a) aferente blocurilor de locuinte care vor beneficia de lucrari de interventie în anul bugetar urmator si transmit programele locale Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;

b) Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei centralizeaza propunerile primite, în baza carora include în proiectul bugetului de stat sumele necesare pentru finantarea cotei-parti prevazuta la art. 13 lit. a).

Art. 16. - În limita resurselor bugetare alocate în acest scop prin legea bugetului de stat, Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei:

a) aproba prin ordin al ministrului programul national, prin care alocă bugetelor locale fondurile aferente cotei-parti prevazuta la art. 13 lit. a);

b) repartizeazasi comunica autoritatilor administratiei publice locale fondurile alocate.

Art. 17. – Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei efectueaza lunar decontarea sumelor aferente lucrarilor de interventie, pe baza deconturilor justificative, verificate si aprobate conform legii.

## Capitolul V

### Obligatii si raspunderi

Art. 18. – ~~Consiliul local aproba, la propunerea coordonatorilor locali:~~

~~a) indicatorii tehnico-economici aferenti obiectivelor de investitii privind cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte;~~

~~b) programele locale multianuale privind cresterea performantei energetice la blocurile de locuinte.~~

Autoritatile administratiei publice locale pot hotari si preluarea cheltuielilor aferente lucrarilor de interventie, corespunzatoare cotei de 50% ce revine Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului, in limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinatie in bugetele locale, pentru blocurile de locuinte.

### *modificare introdusa prin Legea 158/2011 aparuta in MO 503 din 14-07-2011*

Art. 19. - Coordonatorii locali:

a) realizeaza identificarea si inventarierea blocurilor de locuinte prevazute la art.1 alin. (1);

b) înstiinteaza asociatiile de proprietari asupra prevederilor legale privind cresterea performantei energetice la blocurile de locuinte, precizând conditiile si modalitatea de înscriere în programul local;

c) încheie contractul de mandat cu asociatiile de proprietari pentru implementarea, pe etape, a programului local;

d) contracteaza elaborarea documentatiei de proiectare a lucrarilor de interventie;

- e) contracteaza executia lucrarilor de interventie;
- f) constituie, gestioneaza si actualizeaza baze de date specifice pe care le pun la dispozitia Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei în vederea fundamentarii politicilor publice nationale în domeniu si cuantificarii economiilor de energie obtinute prin realizarea lucrarilor de interventie;
- g) asigura controlul utilizarii eficiente a fondurilor alocate si al aplicarii prevederilor contractuale;
- h) informeaza asociatiile de proprietari privind programul local în toate etapele de implementare ale acestuia.

Art. 20. - Asociatia de proprietari:

- a) aproba în adunarea generala a proprietarilor, înscrierea în programul local;
- b) semneaza contractul de mandat cu coordonatorul local prin care îl mandateaza pe acesta sa organizeze, sa contracteze si sa finanteze, în conditiile legii, elaborarea documentatiei de proiectare, precum si executia lucrarilor de interventie;
- c) constituie fondul de reparatii pentru asigurarea finantarii cotei parti care îi revine în vederea executarii lucrarilor de interventie;
- d) participa la receptia la terminarea lucrarilor, precum si la receptia finala.

Art. 21. - Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei :

- a) centralizeaza si prioritizeaza propunerile cuprinse în programele locale în scopul includerii blocurilor de locuinte în programul national, în limita fondurilor alocate;
- b) aproba programul national;
- c) asigura finantarea lucrarilor, în cota prevazuta la art.13 lit. a), în limita fondurilor alocate anual cu aceasta destinatie în bugetul sau;

c<sup>1</sup>) participa, prin reprezentant desemnat, la contractarea proiectarii si a executiei lucrarilor de interventie;

***completare introdusa prin Legea 158/2011 aparuta in MO 503 din 14-07-2011***

- d) cuantifica economia de energie rezultata în urma realizarii lucrarilor de interventie, prin centralizarea si prelucrarea datelor si informatiilor specifice furnizate de coordonatorii locali;
- e) aplica sanctiunea suspendarii certificatului de atestare tehnico-profesionala de auditor energetic pentru cladiri în cazul realizarii unui audit energetic pentru încalzire incomplet si pentru care auditorul refuza completarea documentelor elaborate în termenul solicitat;
- f) atesta tehnico-profesional, în conditiile legii, auditorii energetici pentru cladiri;
- g) aproba prin ordin al ministrului lista auditorilor energetici atestati pentru cladiri si îl publica anual în Monitorul Oficial al României.

Art. 22. - Pentru finantarea executarii lucrarilor de interventie, coordonatorii locali deschid un cont separat cu aceasta destinatie, în numele unitatilor administrativ-teritoriale la unitatile teritoriale ale trezoreriei statului, în care vor fi virate sumele aferente alocate de la bugetul local, bugetul de stat, precum si sumele aferente cotei-parti de participare ce revine fiecarei asociatii de proprietari.

Art. 23. - Coordonatorii locali care beneficiaza de sume alocate de la bugetul de stat pentru finantarea executarii lucrarilor de interventie la blocurile de locuinte incluse în programul national sunt obligati sa puna la dispozitia Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei, la solicitarea acestuia, toate documentele justificative, raspunzând pentru necesitatea si oportunitatea sumelor solicitate, precum si pentru realitatea, exactitatea si legalitatea sumelor cheltuite în scopul pentru care au fost alocate.

## Capitolul VI

### Monitorizare si control

Art. 24. - (1) Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei organizeaza controlul, prin sondaj, al documentatiilor de proiectare si al stadiului fizic de executie a lucrarilor de interventie.

(2) În realizarea atributiei de control prevazuta la alin. (1), Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei poate contracta servicii specializate si/sau poate coopta specialisti persoane fizice din învatamântul universitar, institute nationale de cercetare-dezvoltare, precum si din administratia publica.

(3) Cheltuielile ocazionate de activitatea de control, respectiv plata serviciilor specializate, transportul, diurna si cazarea, se suporta din veniturile proprii ale Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei, constituite în baza art. 40 din Legea nr. 10/1995, cu modificarile ulterioare.

Art. 25. - (1) Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei, prin Institutul National de Cercetare-Dezvoltare în Constructii si Economia Constructiilor, monitorizeaza performanta energetica a blocurilor de locuinte si constituie banci de date specifice.

(2) Cheltuielile pentru realizarea, exploatarea si întretinerea bazelor de date prevazute la alin. (1) se suporta din veniturile proprii ale Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei, constituite în baza art. 40 din Legea nr. 10/1995, cu modificarile ulterioare.

## Capitolul VII

### Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 26. - Contractele deja încheiate pentru audit energetic, proiectarea si/sau executarea lucrarilor de reabilitare termica, aflate în curs de realizare la data intrarii în vigoare a prezentei ordonante de urgenta, se finalizeaza potrivit prevederilor legale în vigoare la data semnarii acestora.

Art. 27. - În cazul blocurilor de locuinte ale caror proiecte tehnice si detalii de executie au fost finalizate pâna la intrarea în vigoare a prezentei ordonante de urgenta, contractarea executarii lucrarilor de interventie se face în conditiile de finantare prevazute de prezenta ordonanta de urgenta.

"Art. 27<sup>1</sup>

Proprietarii apartamentelor din blocurile de locuinte si ai imobilelor care au executat lucrari de interventie pe cheltuiala proprie beneficiaza, in conditiile legii, de scutire de la plata impozitului aferent locuintei pe o perioada de minimum 7 ani, pe baza auditului energetic prin care se certifica realizarea recomandarilor propuse de catre auditorul energetic pentru cladiri."

***completare introdusa prin Legea 158/2011 aparuta in MO 503 din 14-07-2011***

Art. 28. -Blocurile de locuinte neincluse în programul national în anul în curs ramân în baza de date a coordonatorilor locali pentru fundamentarea programelor locale si nationale în anii urmatori.

Art. 29. - În termen de 120 de zile de la data publicarii în Monitorul Oficial al României a prezentei ordonante de urgenta a Guvernului, coordonatorii locali finalizeaza identificarea si inventarierea blocurilor de locuinte realizate dupa proiecte elaborate în perioada 1950-1990.

Art. 30. - Pentru adoptarea unor solutii tehnice unitare si scurtarea perioadelor de elaborare a documentatiilor de proiectare si de executie a lucrarilor de interventie, contractarea acestora se poate organiza si realiza pe tipuri de blocuri de locuinte în functie de: perioada de proiectare/ construire, sistem similar de realizare constructiva a anvelopei blocurilor de locuinte, regim de înaltime.

Art. 31. - Certificatul de urbanism si autorizatia de construire pentru executia lucrarilor de interventie se elibereaza, prin exceptare de la prevederile legale în vigoare, cu scutire de taxa.

Art. 32. – Pentru lucrarile de interventie prevazute în prezenta ordonanta de urgenta, prin exceptie de la prevederile legale în vigoare, autorizatia de construire se emite fara virarea cotelor de 0,7% si 0,1% catre Inspectoratul de Stat în Constructii, precum si a cotei de 0,5% catre Casa Sociala a Constructorului din cheltuielile pentru executarea lucrarilor.

Art. 33. - Normele metodologice de aplicare a prezentei ordonante de urgenta, se aproba prin ordin comun al ministrului dezvoltarii regionale si locuintei, ministrului administratiei si internelor si al ministrului finantelor publice, în termen de 10 zile de la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, a prezentei ordonante de urgenta.

Art. 34. - La data intrarii în vigoare a prezentei ordonante de urgenta, se abroga:

a) Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 174/2002 privind instituirea masurilor speciale pentru reabilitarea termica a unor cladiri de locuit multietajate, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 890 din 9 decembrie 2002, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 211/2003, cu modificarile si completarile ulterioare;

b) Hotarârea Guvernului nr. 1070/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 174/2002 privind instituirea masurilor



speciale pentru reabilitarea termica a unor cladiri de locuit multietajate, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 890 din 11 septembrie 2003 cu modificarile si completarile ulterioare.

PRIM –MINISTRU

**Aparuta in MO 155 din 12-03-2009 si actualizata conform Legii 158/2011 aparuta in MO 503 din 14-07-2011**