

**Ordonanță de urgență nr. 18 din 04/03/2009 (Ordonanță de urgență 18/2009)
privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe**

Publicat în Monitorul Oficial nr. 155 din 12/03/2009

Situatia extraordinara prevazuta de [art. 115](#) alin. (4) din Constitutia Rominiei, republicata, consta in necesitatea reducerii consumului de energie pentru incalzirea blocurilor de locuinte, in conditiile asigurarii si mentinerii climatului termic interior in apartamente, prin promovarea de programe integrate Planului national de eficienta energetica.

Directiva 2006/32/CE a Parlamentului European si a Consiliului din 5 aprilie 2006 privind eficienta energetica la utilizatorii finali si serviciile energetice si de abrogare a Directivei 93/76/CEE a Consiliului prevede, printre altele, ca statele membre sa ia toate masurile pentru imbunatatirea eficientei energetice la utilizatorii finali si stabilirea unei tinte nationale de minimum 9% privind economiile de energie pentru al 9-lea an de aplicare a directivei.

Reducerea consumului de energie pentru incalzirea blocurilor de locuinte are ca efecte reducerea costurilor de intretinere cu incalzirea, diminuarea efectelor schimbarilor climatice, prin reducerea emisiilor de gaze cu efect de sera, cresterea independentei energetice, prin reducerea consumului de combustibil utilizat la prepararea agentului termic pentru incalzire, precum si ameliorarea aspectului urbanistic al localitatilor.

Totodata, prin adoptarea de urgenta a prezentului act normativ se vor realiza sustinerea cresterii economice si contracararea efectelor negative pe care criza financiara internationala actuala le poate avea asupra sectorului energetic si al constructiilor, inclusiv prin utilizarea resurselor energetice nationale.

Prin aplicarea prevederilor prezentului act normativ, pe termen scurt si mediu, se degreveaza bugetul statului de cheltuielile cu combustibilul utilizat, se reduc cheltuielile cu intretinerea blocurilor de locuinte prin reducerea facturilor cu incalzirea, se asigura sustinerea operatorilor economici din domeniul constructiilor si se creeaza noi locuri de munca.

Neadoptarea de urgenta a prezentului act normativ conduce la neindeplinirea obligatiilor asumate de Romania privind transpunerea Directivei 2006/32/CE a Parlamentului European si a Consiliului din 5 aprilie 2006 privind eficienta energetica la utilizatorii finali si serviciile energetice si de abrogare a Directivei 93/76/CEE a Consiliului, precum si a Directivei 2002/91/CE a Parlamentului European si a Consiliului privind performanta energetica a cladirilor.

In temeiul [art. 115](#) alin. (4) din Constitutia Romaniei, republicata,

Guvernul Romaniei adopta prezenta ordonanta de urgenta.

**CAPITOLUL I
Dispozitii generale**

Art. 1. -

(1) Prezenta ordonanta de urgenta stabileste lucrarile de interventie pentru izolarea termica a blocurilor de locuinte construite dupa proiecte elaborate in perioada 1950-1990, etapele necesare realizarii lucrarilor, modul de finantare a 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 incalzirea apartamentelor, in conditiile asigurarii si mentinerii climatului termic interior, precum si ameliorarea aspectului urbanistic al localitatilor.

Art. 2. - In sensul prezentei ordonante de urgenta, expresiile de mai jos au urmatoarele semnificatii:

a) bloc de locuinte - cladire - imobilul format din proprietati individuale definite ca apartamente si proprietatea comuna indiviza. Expresia vizeaza atat cladirea in ansamblul sau, cat si parti ale acesteia - tronsoane de bloc - separate prin rost;

b) program local multianual privind cresterea performantei energetice la blocurile de locuinte - documentul fundamentat si elaborat de autoritatile administratiei publice locale ale municipiilor, oraselor, comunelor, respectiv ale sectoarelor municipiului Bucuresti, pe baza contractelor de mandat incheiate cu asociatiile de proprietari, aprobat prin hotarare a consiliului local, intocmit in vederea fundamentarii alocatiilor de la bugetul local si de la bugetul de stat, denumit in continuare program local;

c) program national multianual privind cresterea performantei energetice la blocurile de locuinte - documentul elaborat de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei si aprobat prin ordin al ministrului, in baza programelor locale transmise de coordonatorii locali si a fondurilor alocate din bugetul de stat in bugetul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei, denumit in continuare program national; programul national prevede alocatiile stabilite in aplicarea prevederilor art. 13 lit. a) pentru bugetele locale ale municipiilor, oraselor si comunelor, precum si ale sectoarelor municipiului Bucuresti;

d) coordonatori locali - primarii municipiilor, oraselor si comunelor, precum si ai sectoarelor municipiului Bucuresti in a caror responsabilitate revine coordonarea programelor locale, in 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. - Lucrarile de interventie la anvelopa blocului de locuinte, stabilite prin prezenta ordonanta de urgenta, sunt:

- a) izolarea termica a peretilor exteriori;
- b) inlocuirea ferestrelor si a usilor exterioare existente, inclusiv tamplaria aferenta accesului in blocul de locuinte, cu tamplarie performanta energetic;
- c) termo-hidroizolarea terasei/termoizolarea planseului peste ultimul nivel in cazul existentei sarpantei;
- d) izolarea termica a planseului peste subsol, in cazul in care prin proiectarea blocului sunt prevazute apartamente la parter;
- e) lucrari de demontare a instalatiilor si a echipamentelor montate aparent pe fatadele/terasa blocului de locuinte, precum si remontarea acestora dupa efectuarea lucrarilor de izolare termica;
- f) lucrari de refacere a finisajelor anvelopei.

Art. 5. - Realizarea lucrarilor de interventie prevazute la art. 4 lit. a)-d) are ca scop cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte, astfel incat consumul anual specific de energie calculat pentru incalzire sa scada sub 100 kWh/m² arie utila, in conditii de eficienta economica.

Art. 6. - Odata cu efectuarea lucrarilor de interventie prevazute la art. 4 se pot executa si urmatoarele lucrari de interventie, justificate din punct de vedere tehnic in expertiza tehnica si/sau in auditul energetic:

- a) lucrari de reparatii la elementele de constructie care prezinta potential pericol de desprindere si/sau afecteaza functionalitatea blocului de locuinte, inclusiv de refacere in zonele de interventie;

b) lucrari de interventie la instalatia de distributie a agentului termic pentru incalzire aferenta partilor comune ale blocului 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 prevazute la art. 1 alin. (1);
- b) instiintarea asociatiilor de proprietari de catre coordonatorii locali privind inscrierea in programul local;
- c) hotararea adunarii generale a proprietarilor de inscriere in programul local si semnarea contractului de mandat;
- d) proiectarea lucrarilor de interventie;
- e) executarea lucrarilor de interventie;
- f) receptia la terminarea lucrarilor si eliberarea certificatului de performanta energetica, cu evidentierea consumului anual specific de energie calculat pentru incalzire;
- g) receptia finala, dupa expirarea perioadei de garantie de buna executie de 3 ani.

Art. 8. - Asociatiile de proprietari din blocurile de locuinte identificate si inventariate sunt instiintate de catre coordonatorii locali asupra posibilitatii de inscriere in programul local.

Art. 9. -

(1) Odata cu instiintarea prevazuta la art. 8 coordonatorul local transmite si proiectul de contract de mandat semnat de acesta, in doua exemplare originale, in vederea semnarii de catre asociatia de proprietari.

(2) Contractul de mandat are drept scop mandatarea coordonatorului local de catre asociatia de proprietari in vederea stabilirii masurilor si actiunilor ce se impun, in conditiile si cu respectarea prezentei ordonante de urgenta, pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte.

(3) Prin contractul de mandat se prevad obligatiile partilor, precum si alte clauze asupra carora partile convin.

Art. 10. -

(1) Asociatiile de proprietari instiintate se pot inscrie in programul local prin solicitare scrisa inregistrata la coordonatorul local in a carui arie de competenta este amplasat blocul de locuinte.

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

- a) contractul de mandat semnat;
- b) hotararea privind inscrierea in programul local, adoptata in adunarea generala cu acordul majoritatii proprietarilor;
- c) lista proprietarilor din imobil.

Art. 11. -

(1) In etapa privind proiectarea lucrarilor de interventii, prevazuta la art. 7 lit. d), se realizeaza:

- a) expertiza tehnica, auditul energetic si elaborarea documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie;
- b) elaborarea documentatiei tehnice pentru autorizarea executarii lucrarilor de interventie si obtinerea autorizatiei de construire;
- c) elaborarea proiectului tehnic si a detaliilor de executie, precum si a documentatiei de achizitie pentru contractarea executarii lucrarilor de interventie.

(2) Expertiza tehnica prevazuta la alin (1) lit. a) se realizeaza pentru analiza structurii de rezistenta a blocului de locuinte din punctul de vedere al asigurarii cerintei esentiale "rezistenta mecanica si stabilitate", urmarind metoda calitativa prevazuta de reglementarile

tehnice in vigoare. In cazul in care expertiza tehnica prevede necesitatea efectuării unor lucrari de consolidare/reparatii care conditioneaza executarea lucrarilor de interventie, contractorul proiectarii lucrarilor de interventie informeaza in scris coordonatorul local in vederea dispunerii de catre acesta a masurilor ce se impun.

(3) Elaborarea documentatiilor prevazute la alin. (1) lit. b) si c) se realizeaza dupa aprobarea indicatorilor tehnico-economici prin hotararea consiliului local, notificarea asociatiei de proprietari de catre coordonatorul local privind hotararea consiliului local si incheierea actului aditional la contractul de mandat privind stabilirea si individualizarea obligatiilor de plata pentru executarea lucrarilor de interventie.

CAPITOLUL IV Finantarea

Art. 12. - Finantarea proiectarii lucrarilor de interventie prevazute la art. 4 si 6 se asigura din bugetele locale ale unitatilor administrativ-teritoriale, respectiv ale sectoarelor municipiului Bucuresti, in conditiile legii.

Art. 13. - Finantarea executarii lucrarilor de interventie prevazute la art. 4 si 6 se asigura astfel:

a) 50% din alocatii de la bugetul de stat, in limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinatie in bugetul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;

b) 30% din fonduri aprobate anual cu aceasta destinatie in 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, in limita fondurilor aprobate anual cu aceasta destinatie, pe langa 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 hotari cu privire la masurile aplicabile in vederea recuperarii sumelor avansate pentru acoperirea cotei de 20%, pe baza mecanismelor proprii stabilite de acestea;

b) preluarea partiala sau integrala a cheltuielilor aferente lucrarilor de interventie corespunzatoare cotei proprietarului/ proprietarilor din blocul de locuinte aflat/aflati in imposibilitate de a asigura sumele ce ii/le revin.

(2) Conditiiile de preluare si criteriile de selectie pentru aplicarea prevederilor alin. (1) se stabilesc si se aproba prin hotarare a consiliului local.

Art. 15. - La termenele prevazute in Legea [nr. 500/2002](#) privind finantele publice, cu modificarile ulterioare:

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

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

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

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

b) repartizeaza si comunica autoritatilor administratiei publice locale fondurile alocate.

Art. 17. - Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței efectuează lunar plata către coordonatorii locali a sumelor aferente cotei-parti prevăzute la art. 13 lit. a), aferenta lucrărilor de intervenție executate, pe baza deconturilor justificative, verificate și aprobate conform legii.

Art. 18. - Autoritățile administrației publice locale pot hotărî și preluarea cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție, corespunzătoare cotei de 50% ce revine Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetele locale, pentru blocurile de locuințe neincluse în programul național, prevăzute la art. 29.

CAPITOLUL V Obligații și răspunderi

Art. 19. - Consiliul local aprobă, la propunerea coordonatorilor locali:

- a) indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivelor de investiții privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe;
- b) programele locale multianuale privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe.

Art. 20. - Coordonatorul local:

- a) realizează identificarea și inventarierea blocurilor de locuințe prevăzute la art. 1 alin. (1);
- b) instițează asociațiile de proprietari asupra prevederilor legale privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, precizând condițiile și modalitatea de înscriere în programul local;
- c) încheie contractul de mandat cu fiecare asociație de proprietari instițată, pentru implementarea, pe etape, a programului local;
- d) contractează proiectarea lucrărilor de intervenție;
- e) notifică asociației de proprietari hotărârea consiliului local privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici corespunzători lucrărilor de intervenție ce urmează a fi executate;
- f) transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței propunerile cuprinse în programele locale în scopul includerii blocurilor de locuințe în programul național;
- g) încheie act adițional la contractul de mandat, cuprinzând datele și informațiile prevăzute în notificarea de la lit. e);
- h) contractează executarea lucrărilor de intervenție;
- i) organizează recepția la terminarea lucrărilor și pune la dispoziția asociației de proprietari certificatul de performanță energetică, cu evidențierea consumului anual specific de energie calculat pentru încălzire;
- j) organizează recepția finală după expirarea perioadei de garanție de bună execuție de 3 ani și transmite asociației de proprietari documentele care completează cartea tehnică a construcției;
- k) constituie, gestionează și actualizează baze de date specifice, pe care le pune la dispoziția Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței în vederea fundamentării politicilor publice naționale în domeniu și cuantificării economiilor de energie obținute prin realizarea lucrărilor de intervenție;
- l) asigură controlul utilizării eficiente a fondurilor alocate și al aplicării prevederilor contractuale;
- m) informează asociațiile de proprietari privind programul local în toate etapele de implementare a acestuia.

Art. 21. - Asociația de proprietari:

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

b) semneaza contractul de mandat cu coordonatorul local, prin care il mandateaza pe acesta sa stabileasca masurile si actiunile ce se impun, in conditiile si cu respectarea prezentei ordonante de urgenta, pentru cresterea performantei energetice a blocului de locuinte;

c) constituie fondul de reparatii pentru asigurarea finantarii cotei-parti care ii revine in vederea executarii lucrarilor de interventie;

d) participa la receptia la terminarea lucrarilor, precum si la receptia finala.

Art. 22. - Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei:

a) centralizeaza si prioritizeaza propunerile cuprinse in programele locale in scopul includerii blocurilor de locuinte in programul national, in limita fondurilor alocate;

b) aproba programul national;

c) asigura finantarea lucrarilor, in cota prevazuta la art. 13 lit. a), in limita fondurilor alocate anual cu aceasta destinatie in bugetul propriu;

d) cuantifica economia de energie rezultata in urma realizarii lucrarilor de interventie, prin centralizarea si prelucrarea datelor si informatiilor specifice furnizate de coordonatorii locali;

e) aproba anual, prin ordin al ministrului, care se publica in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, lista auditorilor energetici atestati pentru cladiri

Art. 23. - Pentru finantarea executarii lucrarilor de interventie, coordonatorii locali deschid un cont separat cu aceasta destinatie, in numele unitatilor administrativ-teritoriale, la unitatile teritoriale ale Trezoreriei Statului, in 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. 24. - Coordonatorii locali care beneficiaza de sume alocate de la bugetul de stat pentru finantarea executarii lucrarilor de interventie la blocurile de locuinte incluse in programul national sunt obligati sa puna la dispozitia Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei, la solicitarea acestuia, toate documentele justificative, raspunzand pentru necesitatea si oportunitatea sumelor solicitate, precum si pentru realitatea, exactitatea si legalitatea sumelor cheltuite in scopul pentru care au fost alocate.

CAPITOLUL VI Monitorizare si control

Art. 25. -

(1) Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei organizeaza controlul propriu, prin sondaj, al documentelor elaborate in etapa de proiectare a lucrarilor de interventie, precum si al stadiului fizic de executie a lucrarilor de interventie.

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

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

Art. 26. -

(1) Ministerul Dezvoltarii Regionale si Locuintei, prin Institutul National de Cercetare-Dezvoltare in Constructii si Economia Constructiilor - INCERC Bucuresti, monitorizeaza performanta energetica a blocurilor de locuinte si constituie baze de date specifice.

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

CAPITOLUL VII

Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 27. - Contractele pentru audit energetic, proiectarea si/sau executarea lucrarilor de reabilitare termica, perfectate si/sau aflate in curs de realizare la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante de urgenta, se finalizeaza potrivit prevederilor legale in vigoare la data semnarii acestora.

Art. 28. - In cazul blocurilor de locuinte ale caror proiecte tehnice si detalii de executie au fost finalizate pana la intrarea in vigoare a prezentei ordonante de urgenta, contractarea executarii lucrarilor de interventie se face in conditiile de finantare prevazute de prezenta ordonanta de urgenta.

Art. 29. - Blocurile de locuinte neincluse in programul national in anul in curs raman in baza de date a coordonatorilor locali pentru fundamentarea programelor locale si nationale in anii urmatiori.

Art. 30. - In termen de 60 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante de urgenta, coordonatorii locali finalizeaza identificarea si inventarierea blocurilor de locuinte realizate dupa proiecte elaborate in perioada 1950-1990.

Art. 31. - Pentru adoptarea unor solutii tehnice unitare si scurtarea perioadelor de proiectare a lucrarilor de interventie, precum si de executie a lucrarilor de interventie, contractarea acestora se poate organiza si realiza pe tipuri de blocuri de locuinte, in functie de: perioada de proiectare/construire, sistem similar de realizare constructiva a anvelopei blocurilor de locuinte, regim de inaltime.

Art. 32. -

(1) Certificatul de urbanism si autorizatia de construire pentru executarea lucrarilor de interventie se elibereaza, in regim de urgenta, cu scutire de taxa, prin exceptare de la prevederile legale in vigoare.

(2) Prin derogare de la prevederile art. 1 si art. 7 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru executarea lucrarilor de interventie la partile comune, autorizatia de construire se emite fara prezentarea titlului asupra imobilului, teren si/sau constructie, a extrasului de plan cadastral si a extrasului de carte funciara de informare.

Art. 33. - Pentru lucrarile de interventie prevazute in prezenta ordonanta de urgenta, prin exceptie de la prevederile legale in vigoare, autorizatia de construire se emite fara virarea cotelor de 0,7% si 0,1% catre Inspectoratul de Stat in Constructii, precum si a cotei de 0,5% catre Casa Sociala a Constructorului din cheltuielile pentru executarea lucrarilor.

Art. 34. - Contractul de mandat constituie titlu executoriu pentru sumele avansate de autoritatile administratiei publice locale in conditiile prevederilor art. 14 alin. (1) lit. a) si nerecuperate de la asociatiile de proprietari pana la receptia finala a lucrarilor de interventie executate.

Art. 35. - In termen de 10 zile de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante de urgenta, prin ordin comun al ministrului dezvoltarii regionale si locuintei, al ministrului administratiei si internelor si al ministrului finantelor publice se aproba norme metodologice de aplicare a acesteia.

Art. 36. - La data intrarii in 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 blocuri de locuinte - condominii, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 890 din 9 decembrie 2002, aprobata cu modificari si completari prin Legea [nr. 211/2003](#), cu modificarile si completarile ulterioare;

b) Hotararea Guvernului [nr. 1.070/2003](#) 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 in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 661 din 18 septembrie 2003, cu modificarile ulterioare.

PRIM-MINISTRU
EMIL BOC

Contrasemneaza:

Ministrul dezvoltarii regionale si locuintei,
Vasile Blaga
Seful Cancelariei Primului-Ministru,
Catalin Ovidiu Baba
Viceprim-ministru, ministrul administratiei si internelor,
Dan Nica
Ministrul finantelor publice,
Gheorghe Pogea

Bucuresti, 4 martie 2009.
Nr. 18.