

# ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 18 din 4 martie 2009

privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe

EMITENT • **GUVERNUL**

Publicat în **MONITORUL OFICIAL nr. 155 din 12 martie 2009**

**Data intrării în vigoare 12-03-2009**

Situația extraordinară prevăzută de art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată, constă în 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.

Directiva 2006/32/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 5 aprilie 2006 privind eficiența energetică la utilizatorii finali și serviciile energetice și de abrogare a Directivei 93/76/CEE a Consiliului prevede, printre altele, ca statele membre să ia toate măsurile pentru îmbunătățirea eficienței energetice la utilizatorii finali și stabilirea unei ținte naționale de minimum 9% privind economiile de energie pentru al 9-lea an de aplicare a directivei.

Reducerea consumului de energie pentru încălzirea blocurilor de locuințe are ca efecte reducerea costurilor de întreținere cu încălzirea, diminuarea efectelor schimbărilor climatice, prin reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, creșterea independenței energetice, prin reducerea consumului de combustibil utilizat la prepararea agentului termic pentru încălzire, precum și ameliorarea aspectului urbanistic al localităților.

Totodată, prin adoptarea de urgență a prezentului act normativ se vor realiza susținerea creșterii economice și contracararea efectelor negative pe care criza financiară internațională actuală le poate avea asupra sectorului energetic și al construcțiilor, inclusiv prin utilizarea resurselor energetice naționale.

Prin aplicarea prevederilor prezentului act normativ, pe termen scurt și mediu, se degrează bugetul statului de cheltuielile cu combustibilul utilizat, se reduc cheltuielile cu întreținerea blocurilor de locuințe prin reducerea facturilor cu încălzirea, se asigură susținerea operatorilor economici din domeniul construcțiilor și se creează noi locuri de muncă.

Neadoptarea de urgență a prezentului act normativ conduce la neîndeplinirea obligațiilor asumate de România privind transpunerea Directivei 2006/32/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 5 aprilie 2006 privind eficiența energetică la utilizatorii finali și serviciile energetice și de abrogare a Directivei 93/76/CEE a Consiliului, precum și a Directivei 2002/91/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind performanța energetică a clădirilor.

În temeiul art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată,  
Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

## Capitolul I Dispoziții generale

### Articolul 1

**(1)** Prezenta ordonanță de urgență 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.

**(2)** Realizarea lucrărilor de intervenție stabilite prin prezenta ordonanță de urgență are drept scop creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, respectiv reducerea consumurilor energetice pentru încălzirea apartamentelor, în condițiile asigurării și menținerii climatului termic interior, precum și ameliorarea aspectului urbanistic al localităților.

### Articolul 2

În sensul prezentei ordonanțe de urgență, expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

**a)** bloc de locuințe - clădire - imobilul format din proprietăți individuale definite ca apartamente și proprietatea comună indiviză. Expresia vizează atât clădirea în ansamblul său, cât și părți ale acesteia - tronsoane de bloc - separate prin rost;

**b)** program local multianual privind creșterea performanței energetice la blocurile de locuințe - documentul fundamentat și elaborat de autoritățile administrației publice locale ale municipiilor, orașelor, comunelor, respectiv ale sectoarelor municipiului București, pe baza contractelor de mandat încheiate cu asociațiile de proprietari, aprobat prin hotărâre a consiliului local, întocmit în vederea fundamentării alocațiilor de la bugetul local și de la bugetul de stat, denumit în continuare program local;

**c)** program național multianual privind creșterea performanței energetice la blocurile de locuințe - documentul elaborat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței și aprobat prin ordin al ministrului, în baza programelor locale transmise de coordonatorii locali și a fondurilor alocate din bugetul de stat în bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, denumit în continuare program național; programul național prevede alocațiile stabilite în

aplicarea prevederilor art. 13 lit. a) pentru bugetele locale ale municipiilor, orașelor și comunelor, precum și ale sectoarelor municipiului București;

**d)** coordonatori locali - primarii municipiilor, orașelor și comunelor, precum și ai sectoarelor municipiului București în a căror responsabilitate revine coordonarea programelor locale, în calitate de autorități contractante.

### Articolul 3

Pentru fundamentarea programelor locale, coordonatorii locali realizează identificarea și inventarierea blocurilor de locuințe prevăzute la art. 1 alin. (1).

## Capitolul II Lucrări de intervenție

### Articolul 4

Lucrările de intervenție la anvelopa blocului de locuințe, stabilite prin prezenta ordonanță de urgență, 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.

### Articolul 5

Realizarea lucrărilor de intervenție prevăzute la art. 4 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/mp arie utilă, în condiții de eficiență economică.

### Articolul 6

Odată cu efectuarea lucrărilor de intervenție prevăzute la art. 4 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.

## Capitolul III Etapile necesare implementării programelor locale

### Articolul 7

Etapile necesare implementării programelor locale sunt următoarele:

- a)** identificarea și inventarierea blocurilor de locuințe prevăzute la art. 1 alin. (1);
- b)** înștiințarea asociațiilor de proprietari de către coordonatorii locali privind înscrierea în programul local;
- c)** hotărârea adunării generale a proprietarilor de înscriere în programul local și semnarea contractului de mandat;
- d)** proiectarea 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.

### Articolul 8

Asociațiile de proprietari din blocurile de locuințe identificate și inventariate sunt înștiințate de către coordonatorii locali asupra posibilității de înscriere în programul local.

### Articolul 9

- (1)** Odată cu înștiințarea prevăzută la art. 8 coordonatorul local transmite și proiectul de contract de mandat semnat de acesta, în două exemplare originale, în vederea semnării de către asociația de proprietari.
- (2)** 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.
- (3)** Prin contractul de mandat se prevăd obligațiile părților, precum și alte clauze asupra cărora părțile convin.

### Articolul 10

(1) 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.

(2) Solicitarea asociației de proprietari prevăzută la alin. (1) 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.

#### Articolul 11

(1) În etapa privind proiectarea lucrărilor de intervenții, prevăzută la art. 7 lit. d), se realizează:

- a) expertiza tehnică, auditul energetic și elaborarea documentației de avizare a lucrărilor de intervenție;
- b) elaborarea documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de intervenție și obținerea autorizației de construire;
- c) elaborarea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, precum și a documentației de achiziție pentru contractarea executării lucrărilor de intervenție.

(2) Expertiza tehnică prevăzută la alin (1) lit. a) se realizează pentru analiza structurii de rezistență a blocului de locuințe din punctul de vedere al asigurării cerinței esențiale "rezistență mecanică și stabilitate", urmărind metoda calitativă prevăzută de reglementările tehnice în vigoare. În cazul în care expertiza tehnică prevede necesitatea efectuării unor lucrări de consolidare/reparații care condiționează executarea lucrărilor de intervenție, contractorul proiectării lucrărilor de intervenție informează în scris coordonatorul local în vederea dispunerii de către acesta a măsurilor ce se impun.

(3) Elaborarea documentațiilor prevăzute la alin. (1) lit. b) și c) se realizează după aprobarea indicatorilor tehnico-economici prin hotărârea consiliului local, notificarea asociației de proprietari de către coordonatorul local privind hotărârea consiliului local și încheierea actului adițional la contractul de mandat privind stabilirea și individualizarea obligațiilor de plată pentru executarea lucrărilor de intervenție.

### Capitolul IV Finanțarea

#### Articolul 12

Finanțarea proiectării lucrărilor de intervenție prevăzute la art. 4 și 6 se asigură din bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale, respectiv ale sectoarelor municipiului București, în condițiile legii.

#### Articolul 13

Finanțarea executării lucrărilor de intervenție prevăzute la art. 4 și 6 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.

#### Articolul 14

(1) Prin excepție de la prevederile art. 13, autoritățile administrației publice locale pot asigura, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație, pe lângă cota de 30%:

a) preluarea parțială sau integrală a cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei de 20% ce revine asociației de proprietari. Autoritățile administrației publice locale pot hotărî cu privire la măsurile aplicabile în vederea recuperării sumelor avansate pentru acoperirea cotei de 20%, pe baza mecanismelor proprii stabilite de acestea;

b) preluarea parțială sau integrală a cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei proprietarului/proprietarilor din blocul de locuințe aflat/aflați în imposibilitate de a asigura sumele ce îi/le revin.

(2) Condițiile de preluare și criteriile de selecție pentru aplicarea prevederilor alin. (1) se stabilesc și se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

#### Articolul 15

La termenele prevăzute în [Legea nr. 500/2002](#) privind finanțele publice, cu modificările ulterioare:

a) autoritățile administrației publice locale stabilesc, în cadrul programelor locale, necesarul de alocații de la bugetul de stat pentru finanțarea cotei-părți prevăzute la art. 13 lit. a), aferentă blocurilor de locuințe care vor beneficia de lucrări de intervenție în anul bugetar următor, și transmit programele locale Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței;

b) Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței centralizează propunerile primite, în baza cărora include în proiectul bugetului de stat sumele necesare pentru finanțarea cotei-părți prevăzute la art. 13 lit. a).

#### Articolul 16

În limita resurselor bugetare alocate în acest scop prin legea bugetului de stat, Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței:

- a)** aprobă, prin ordin al ministrului, programul național, prin care alocă bugetelor locale fondurile aferente cotei-părți prevăzute la art. 13 lit. a);
- b)** repartizează și comunică autorităților administrației publice locale fondurile alocate.

#### Articolul 17

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

#### Articolul 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

#### Articolul 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.

#### Articolul 20

Coordonatorul local:

- a)** realizează identificarea și inventarierea blocurilor de locuințe prevăzute la art. 1 alin. (1);
- b)** înștiințează 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 înștiințată, 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.

#### Articolul 21

Asociația de proprietari:

- 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 prezentei ordonanțe de urgență, 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.

#### Articolul 22

Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței:

- a)** centralizează și prioritizează propunerile cuprinse în programele locale în scopul includerii blocurilor de locuințe în programul național, în limita fondurilor alocate;
- b)** aprobă programul național;
- c)** asigură finanțarea lucrărilor, în cota prevăzută la art. 13 lit. a), în limita fondurilor alocate anual cu această destinație în bugetul propriu;
- d)** cuantifică economia de energie rezultată în urma realizării lucrărilor de intervenție, prin centralizarea și prelucrarea datelor și informațiilor specifice furnizate de coordonatorii locali;
- e)** aprobă anual, prin ordin al ministrului, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, lista auditorilor energetici atestați pentru clădiri

#### Articolul 23

Pentru finanțarea executării lucrărilor de intervenție, coordonatorii locali deschid un cont separat cu această destinație, în numele unităților administrativ-teritoriale, la unitățile teritoriale ale Trezoreriei Statului, în care vor fi virate sumele aferente alocate de la bugetul local, bugetul de stat, precum și sumele aferente cotei-părți de participare ce revine fiecărei asociații de proprietari.

#### Articolul 24

Coordonatorii locali care beneficiază de sume alocate de la bugetul de stat pentru finanțarea executării lucrărilor de intervenție la blocurile de locuințe incluse în programul național sunt obligați să pună la dispoziția Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, la solicitarea acestuia, toate documentele justificative, răspunzând pentru necesitatea și oportunitatea sumelor solicitate, precum și pentru realitatea, exactitatea și legalitatea sumelor cheltuite în scopul pentru care au fost alocate.

### Capitolul VI Monitorizare și control

#### Articolul 25

- (1)** Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței organizează controlul propriu, prin sondaj, al documentelor elaborate în etapa de proiectare a lucrărilor de intervenție, precum și al stadiului fizic de execuție a lucrărilor de intervenție.
- (2)** În realizarea atribuției de control propriu prevăzute la alin. (1), Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței poate contracta servicii specializate și/sau poate coopta specialiști persoane fizice din învățământul universitar, institute naționale de cercetare-dezvoltare, precum și din administrația publică.
- (3)** Cheltuielile ocazionate de activitatea proprie de control, respectiv plata serviciilor specializate, transportul, diurna și cazarea, se suportă din veniturile proprii ale Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, constituite în baza [art. 40 din Legea nr. 10/1995](#) privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

#### Articolul 26

- (1)** Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, prin Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare în Construcții și Economia Construcțiilor - INCERC București, monitorizează performanța energetică a blocurilor de locuințe și constituie bănci de date specifice.
- (2)** Cheltuielile pentru realizarea, utilizarea și actualizarea bazelor de date prevăzute la alin. (1) se suportă din veniturile proprii ale Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, constituite în baza [art. 40 din Legea nr. 10/1995](#), cu modificările ulterioare.

### Capitolul VII Dispoziții tranzitorii și finale

#### Articolul 27

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 prezentei ordonanțe de urgență, se finalizează potrivit prevederilor legale în vigoare la data semnării acestora.

#### Articolul 28

În cazul blocurilor de locuințe ale căror proiecte tehnice și detalii de execuție au fost finalizate până la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, contractarea executării lucrărilor de intervenție se face în condițiile de finanțare prevăzute de prezenta ordonanță de urgență.

#### Articolul 29

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.

#### Articolul 30

În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, coordonatorii locali finalizează identificarea și inventarierea blocurilor de locuințe realizate după proiecte elaborate în perioada 1950-1990.

#### Articolul 31

Pentru adoptarea unor soluții tehnice unitare și scurtarea perioadelor de proiectare a lucrărilor de intervenție, precum și de execuție a lucrărilor de intervenție, contractarea acestora se poate organiza și realiza pe tipuri de blocuri de locuințe, în funcție de: perioada de proiectare/construire, sistem similar de realizare constructivă a anvelopei blocurilor de locuințe, regim de înălțime.

#### Articolul 32

(1) Certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție se eliberează, în regim de urgență, cu scutire de taxă, prin exceptare de la prevederile legale în vigoare.

(2) Prin derogare de la prevederile art. 1 și [art. 7 alin. \(1\) lit. b\) din Legea nr. 50/1991](#) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru executarea lucrărilor de intervenție la părțile comune, autorizația de construire se emite fără prezentarea titlului asupra imobilului, teren și/sau construcție, a extrasului de plan cadastral și a extrasului de carte funciară de informare.

#### Articolul 33

Pentru lucrările de intervenție prevăzute în prezenta ordonanță de urgență, prin excepție de la prevederile legale în vigoare, autorizația de construire se emite fără virarea cotelor de 0,7% și 0,1% către Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului din cheltuielile pentru executarea lucrărilor.

#### Articolul 34

Contractul de mandat constituie titlu executoriu pentru sumele avansate de autoritățile administrației publice locale în condițiile prevederilor art. 14 alin. (1) lit. a) și nerecuperate de la asociațiile de proprietari până la recepția finală a lucrărilor de intervenție executate.

#### Articolul 35

În termen de 10 zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, prin ordin comun al ministrului dezvoltării regionale și locuinței, al ministrului administrației și internelor și al ministrului finanțelor publice se aprobă norme metodologice de aplicare a acestora.

#### Articolul 36

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. 1.070/2003](#) 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.

PRIM-MINISTRU

EMIL BOC

Contrasemnează:

-----  
Ministrul dezvoltării  
regionale și locuinței,

Vasile Blaga

Șeful Căminării

Primului-Ministru,

Cătălin Ovidiu Baba

Viceprim-ministru, ministrul

administrației și internelor,

Dan Nica

Ministrul finanțelor publice,

Gheorghe Pogea

București, 4 martie 2009.

Nr. 18.

-----