



## **STRATEGIA**

**Privind implementarea la nivelul Sectorului 1 al  
Municipiului București a programului local multianual de  
creștere a performanței energetice a locuințelor  
unifamiliale**

**Perioada: 2018 - 2030**

**August 2017**



## **CUPRINS**

1. PREMISE.....	3
2. CADRUL LEGISLATIV ÎN DOMENIUL EFICIENȚEI ENERGETICE.....	4
2.1. Cadrul legislativ european.....	4
2.2. Cadrul legislativ național.....	5
3. SCOP ȘI OBIECTIVE .....	7
3.1. Obiective generale .....	7
3.2. Obiective specifice .....	8
4. REZULTATELE URMĂRITE .....	8
5. ETAPELE IMPLEMENTĂRII PROGRAMULUI .....	10
6. MĂSURI DE EFICIENȚĂ ENERGETICĂ APLICABILE.....	10
7. CONDIȚIILE DE ELIGIBILITATE.....	12
7.1 Considerente legislative .....	12
7.2 Stabilirea suprafeței maxime pentru care lucrările de intervenție vor fi gratuite pentru proprietari 13	
8. FINANȚAREA PROGRAMULUI.....	14

## 1. PREMISE

Conform **Directivei 2010/31/UE** privind performanța energetică a clădirilor, sectorul rezidențial și terțiar, constituit în cea mai mare parte din clădiri, reprezintă aproximativ 40% din consumul energetic final din Uniunea Europeană. Având în vedere tendința de extindere a sectorului, este evident că și consumul de energie va crește, fapt ce implică și creșterea emisiilor de bioxid de carbon. Astfel, una dintre obligațiile statelor membre ale Uniunii Europene este aceea de a elabora planuri naționale pentru creșterea numărului de clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero și de a informa Comisia Europeană cu privire la acestea, prin intermediul planurilor lor naționale.

În concordanță cu prevederile art. 1' alin. (1) lit. b) din O.U.G. 18/ 2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările legale în vigoare, lucrările de reabilitare au fost extinse și la nivelul locuințelor unifamiliale. Astfel, prevederile Ordonanței anterior menționate se aplică nu doar blocurilor de locuințe, ci și locuințelor realizate după proiecte elaborate până în anul 1990, cu destinația de locuințe unifamiliale aflate în proprietatea persoanelor fizice, cu adaptarea soluțiilor în funcție de caracteristicile, particularitățile și valoarea arhitecturală a locuințelor.

Locuința unifamilială, așa cum este definită la art. 2, litera a<sup>4</sup> din OUG 18/2009, reprezintă clădirea cu destinația de locuință, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii. Se asimilează locuinței unifamiliale clădirea cu destinația de locuință cu cel mult două nivele supraterane și două unități locative, deținute în proprietate de persoane fizice distincte, neconstituite în condițiile legii în asociație de proprietari.

În acest context, Sectorul 1 al Municipiului București își propune extinderea programului de eficiență energetică și la nivelul locuințelor unifamiliale, urmărind să devină prima comunitate eficientă energetic, scopul principal urmărit fiind acela de a asigura un tratament echitabil și transparent tuturor cetățenilor din această subdiviziune administrativ-teritorială a Capitalei.

Iar în vederea atingerii acestui deziderat, este necesară inițierea unui program local multianual, a unei strategii de creștere a performanței energetice a locuințelor unifamiliale.

Performanța energetică a unei clădiri este reprezentată de cantitatea de energie efectiv consumată sau estimată pentru a face față necesităților legate de utilizarea standard a clădirii, care presupune printre altele: încălzirea, apa caldă, sistemul de răcire, ventilația și iluminatul.

Strategia de implementare conține cadrul legal specific, descrierea obiectivelor necesar a fi atinse, modalitatea de implementare, măsurile propuse privind creșterea eficienței energetice, modalitatea de finanțare a programului și rezultatele urmărite.

## 2. CADRUL LEGISLATIV ÎN DOMENIUL EFICIENȚEI ENERGETICE

### 2.1. Cadrul legislativ european

Politica Uniunii Europene în domeniul energiei pentru perioada până în anul 2020 se bazează pe trei obiective fundamentale, pentru care UE a propus pachete separate de reformă legislativă și de reglementare:

- Durabilitate;
- Competitivitate;
- Siguranța în alimentarea cu energie.

Politicile în domeniul energetic la nivelul UE sunt susținute prin elaborarea de directive aplicabile diferitelor sectoare energetice; aceste directive sunt transpuse în legislația națională a fiecărui stat membru prin legi specifice.

În Uniunea Europeană, domeniul eficienței energetice este reglementat în principal de următoarele directive: Directiva nr. 2012/27/UE privind eficiența energetică, Directiva nr. 2009/28/UE privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile și Directiva nr. 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor.

**Directiva nr. 2012/27/UE** privind eficiența energetică prevede cerințele minime pe care statele membre trebuie să le îndeplinească în materie de îmbunătățire a eficienței energetice. Directiva privind eficiența energetică abrogă Directiva 2006/32/CE privind eficiența energetică la utilizatorii finali și serviciile energetice.

Administrația centrală din fiecare stat membru trebuie să fie un exemplu în materie de eficiență energetică, prin renovarea anuală a 3% din suprafața totală a clădirilor încălzite și/sau răcite pe care le deține și le ocupă, pentru a îndeplini cel puțin cerințele minime în materie de performanță energetică stabilite de statul membru în temeiul Articolului 4 din Directiva 2010/31/UE. Începând cu 2013, până la data de 30 aprilie a fiecărui an, statele membre înaintează Comisiei Europene un raport privind progresul înregistrat în legătură cu îndeplinirea țintelor naționale în materie de eficiență energetică. Până la 30 aprilie 2014, și ulterior la fiecare trei ani, statele membre vor prezenta Planuri naționale de acțiune în domeniul eficienței energetice. Aceste Planuri vor cuprinde măsurile semnificative de îmbunătățire a eficienței energetice, precum și economiile de energie preconizate și/sau realizate, inclusiv cele privind consumul final de energie, în vederea atingerii țintelor naționale în materie de eficiență energetică.

**Directiva nr. 2009/28/UE** privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile. În contextul țintelor globale „20 – 20 – 20” asumate de UE pentru 2020, statele membre sunt obligate să crească ponderea surselor regenerabile de energie din mixul energetic, conform Directivei nr. 2009/28/UE privind promovarea utilizării energiei

din surse regenerabile. Eficiența energetică și politicile de economisire a energiei se numără printre metodele cele mai eficace prin care statele membre își pot crește ponderea energiei din surse regenerabile.

Statele membre trebuie să adopte planuri naționale de acțiune în domeniul energiei regenerabile. Aceste planuri trebuie să prevadă țintele naționale stabilite de statele membre cu privire la ponderea energiei din surse regenerabile consumată în transport, energie electrică, încălzire și răcire în anul 2020. De asemenea, aceste planuri trebuie să fie armonizate cu planurile naționale în materie de eficiență energetică, astfel încât să aibă în vedere reducerile consumului de energie realizate în urma implementării măsurilor de eficiență energetică. Statele membre sunt obligate să prezinte Comisiei un raport cu privire la progresul înregistrat în promovarea și utilizarea energiei din surse regenerabile până la 31 decembrie 2011 și ulterior din doi în doi ani.

**Directiva nr. 2010/31/UE** privind performanța energetică a clădirilor promovează îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor, ținând cont de condițiile climatice din exterior și de condițiile locale, precum și de cerințele legate de climatul interior și de raportul cost-eficiență. Directiva 2010/31/UE este o reformare a Directivei 2002/91/CE privind performanța energetică a clădirilor (pe care o și abrogă), introduce noi modificări substanțiale în cerințele privind performanța energetică a clădirilor.

## 2.2. Cadrul legislativ național

Cadrul legislativ național în domeniul eficienței energetice cuprinde atât reglementările care transpun directivele UE, cât și reglementările elaborate independent, la nivel național, de către reglementatorul român în domeniul energiei, după cum urmează:

**Legea nr. 372/2005** privind performanța energetică a clădirilor, republicată, are drept scop promovarea creșterii performanței energetice a clădirilor, ținându-se cont de condițiile climatice exterioare și de amplasament, de cerințele de temperatură interioară și de eficiență economică. Cerințele minime de performanță energetică se aplică diferențiat, în funcție de categoriile de clădiri, atât pentru clădirile noi, cât și pentru cele existente, supuse unor lucrări de modernizare. Legea are în vedere atât imobile aflate în proprietate privată, cât și în proprietate publică, categoriile de clădiri vizate de cerințele de performanță energetică incluzând: locuințe unifamiliale, blocuri de locuințe, birouri, clădiri de învățământ, spitale, hoteluri și restaurante, săli de sport, clădiri pentru servicii de comerț, alte tipuri de clădiri consumatoare de energie.

**Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 157/2007** pentru aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor", cu modificările și completările ulterioare, emis în temeiul art. 4 alin. (1) din Legea nr. 372/2005.

**Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 18/2009** privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe. Ordonanța de Urgență nr. 18/2009, **cu modificările și completările ulterioare**, care 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.

**Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței, al ministrului finanțelor publice și al ministrului administrației și internelor nr. 163/540/23/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare (prin **Ordinul nr. 1203/927/103/2010**, **Ordinul nr. 2596/2867/299/2011**, **Ordinul nr. 18/251/2014**, **Ordinul nr. 282/259/2015** și **Ordinul nr. 589/1154/2015**).

**Legea nr. 121/ 2014** privind eficiența energetică, cu modificările și completările ulterioare, care transpune Directiva 2012/27/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 25 octombrie 2012 privind eficiența energetică ce modifică Directivele 2009/125/CE și 2010/30/UE și abrogă Directivele 2004/8/CE și 2006/32/CE, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene seria L nr. 315 din 14 noiembrie 2012.

Scopul acestei legi este de a asigura cadrul legal pentru elaborarea și aplicarea politicii naționale în domeniul eficienței energetice în vederea atingerii obiectivului național de creștere a eficienței energetice. Potrivit acestui act normativ, măsurile de politică în domeniul eficienței energetice se aplică pe tot lanțul: resurse primare, producere, distribuție, furnizare, transport și consum final, iar până în anul 2020 este stabilită o țintă națională indicativă de reducere a consumului de energie cu 19%. Politica națională de eficiență energetică definește obiectivele privind îmbunătățirea eficienței energetice, țintele indicative de economisire a energiei, măsurile de îmbunătățire a eficienței energetice aferente, în toate sectoarele.

**Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 2008/2015** pentru aprobarea Instrucțiunii pentru aplicarea unitară a prevederilor art. 6 alin. (1) din Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.

**Hotărârea Guvernului nr. 1069/2007** privind aprobarea Strategiei Energetice a României pentru perioada 2007–2020, actualizata pentru perioada 2011- 2020.

**Hotărârea Guvernului nr. 1460/2008** pentru aprobarea Strategiei naționale pentru dezvoltare durabilă a României - Orizonturi 2013-2020-2030. Strategia stabilește obiective concrete pentru trecerea, într-un interval de timp rezonabil și realist, la modelul de dezvoltare generator de valoare adăugată înaltă, propulsat de interesul pentru cunoaștere și inovare, orientat spre îmbunătățirea continuă a calității vieții oamenilor și a relațiilor dintre ei în armonie cu mediul natural.

**Hotărârea Guvernului nr. 122/2015** pentru aprobarea Planului Național de Acțiune în domeniul Eficienței Energetice, care cuprinde măsuri orizontale și transectoriale, respectiv reglementări (transpunerea în legislația națională a prevederilor Directivei 2006/32/CE și a Directivei 2005/32/CE), campanii de informare, scheme de finanțare preconizate a se derula în parteneriat cu Banca Europeană de Reconstrucție și Dezvoltare.



**Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 2.055/2005** pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor", indicativ C 107-2005, cu modificările și completările ulterioare.

**Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2237/2010** pentru aprobarea reglementării tehnice "Regulament privind atestarea auditorilor energetici pentru clădiri", cu modificările și completările ulterioare.

**Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 260/30.06.2017** privind aprobarea Strategiei de alimentare cu energie termică în sistem centralizat a consumatorilor din Municipiul București.

### **3. SCOP SI OBIECTIVE**

#### **3.1. Obiective generale**

Strategia ia în considerare obiectivele generale ale legislației în domeniul eficienței energetice a blocurilor de locuințe și a locuințelor unifamiliale.

Realizarea lucrărilor de intervenție are drept scop creșterea performanței energetice a clădirilor unifamiliale prin reducerea consumurilor energetice pentru încălzirea locuințelor (în condițiile asigurării și menținerii climatului termic interior), îmbunătățirea calității mediului prin reducerea emisiilor cu efect de seră, precum și ameliorarea aspectului urbanistic al Sectorului 1.

Prin măsurile de creștere a eficienței energetice se urmărește:

- reducerea consumului de energie primară, implicit reducerea emisiilor de CO<sub>2</sub>;
- prima comunitate locală cu locuințe (blocuri și case) eficiente energetic;
- îmbunătățirea aspectului urbanistic;
- îmbunătățirea calității vieții cetățenilor din Sectorul 1 al Municipiului București;
- susținerea dezvoltării economico-sociale a Sectorului 1;
- protecția și conservarea mediului înconjurător și a sănătății populației;
- gestionarea programului de creștere a eficienței energetice pe criterii de transparență, eficiență și echitate;
- implicarea activă și eficientă, proactivă în programul general de Eficiență Energetică al Municipiului București;
- absorbția celor mai bune practici europene și transferul de know-how la nivel local și național.

### 3.2. Obiective specifice

Obiectivele specifice vizate de reducere a consumului de energie pentru încălzirea locuințelor unifamiliale prin derularea Programului local multianual de creștere a performanței energetice a locuințelor unifamiliale constau în:

- îmbunătățirea condițiilor de igienă și confort termic;
- reducerea pierderilor de căldură;
- reducerea consumurilor energetice din surse convenționale;
- reducerea costurilor de întreținere cu încălzirea și apă caldă de consum;
- diminuarea efectelor schimbărilor climatice, prin reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră generate de producerea, transportul și consumul de energie;
- creșterea independenței energetice, prin reducerea consumului de combustibil utilizat la prepararea agentului termic pentru încălzire;
- îmbunătățirea aspectului urbanistic al Sectorului, dar totodată păstrarea valorii arhitecturale, ambientale și de integrare cromatică în mediul urban.

## 4. REZULTATELE URMĂRITE

**La nivel macroeconomic**, programul urmărește atingerea obiectivelor europene, ținta 20-20-20, privind:

- scăderea consumului de energie cu 20% până în 2020;
- creșterea ponderii energiei produse din surse regenerabile în Uniunea Europeană;
- îmbunătățirea cu 20% a eficienței energetice în UE.

**La nivel local**, principalele rezultate obținute vor consta în:

- reducerea cheltuielilor cu întreținerea locuințelor unifamiliale prin reducerea facturilor cu încălzirea;
- renovarea fondului de clădiri din Sectorului 1 al Municipiului București;
- susținerea operatorilor economici din domeniul construcțiilor și crearea de noi locuri de muncă.

**Concordanța cu legislația europeană și națională.** Nivelul optim al costurilor acestor lucrări trebuie să se situeze în intervalul nivelurilor de performanță în care analiza cost-beneficiu calculată pe durata normată de funcționare să fie pozitivă. Pentru încălzirea locuințelor, consumul anual specific de energie calculat pentru încălzire se va situa sub 100 kWh/m<sup>2</sup> arie utilă, în condiții de eficiență economică. Argumentele tehnice sunt enunțate astfel:



- În conformitate cu articolul 5 din Directiva 2010/31/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 mai 2010 privind performanța energetică a clădirilor (1) și cu Anexa III la aceasta, Regulamentul delegat (UE) nr. 244/2012 al Comisiei (2) ce completează Directiva 2010/31/UE a Parlamentului European și a Consiliului privind performanța energetică a clădirilor a fost stabilit un cadru metodologic comparativ pentru calcularea nivelurilor optime, din punctul de vedere al costurilor, ale cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor și a elementelor acestora.

- Astfel, la nivel național, Legea 372/2005, republicata în Monitorul Oficial 451/23.VII.2013, definește nivelul optim din punct de vedere al costurilor ca fiind nivelul de performanță energetică ce determină cel mai redus cost pe durata normată de funcționare rămasă. Costul cel mai redus este determinat ținându-se seama de costurile de investiție legate de creșterea performanței energetice a clădirii, de costurile de întreținere și exploatare, de categoria clădirii, după caz. Durata normată de funcționare rămasă a clădirii se referă la durata de viață estimată rămasă a unei clădiri sau a unui element al acesteia și pentru care cerințele de performanță energetică sunt stabilite fie pentru clădirea în ansamblu, fie pentru elementele clădirii.

- Totodată, raportul final al studiului "Cercetare referitoare la cadrul metodologic de calcul al nivelurilor de cost optim al cerințelor de performanță energetică pentru clădiri și elemente de anvelopă ale acestora" în Anexa 5 prezintă clădirea de referință pentru clădiri de locuit existente de tip locuință unifamilială din zona climatică II (zona în care se află Bucureștiul), precum și studiul comparativ între această clădire de referință și clădirea rezultată în urma aplicării a 6 soluții/pachete de soluții de reabilitare. Până la apariția ghidului referitor la costul optimal cerut României de către Uniunea Europeană, acesta este singurul document/studiu care poate fi luat ca referință în optimizarea costurilor legate de eficiența energetică.

**Aplicarea tuturor soluțiilor/pachetelor de soluții de reabilitare au drept scop final obținerea unui consum anual specific de energie calculat pentru încălzire inferior valorii de 100 kWh/m<sup>2</sup> an arie utilă, în condiții de eficiență economică concomitent cu respectarea prevederilor cumulative prevăzute la pct. A.1.6 lit. a) și c) din Ordinul nr. 2641/2017 privind modificarea și completarea reglementării tehnice "Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor", aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 157/2007.**

## 5. ETAPELE IMPLEMENTĂRII PROGRAMULUI

Pornind de la legislația în vigoare (OUG 18/2009 cu modificările și completările ulterioare), etapele care trebuie parcurse pentru implementarea Programului local multianual de creștere a performanței energetice a locuințelor unifamiliale sunt următoarele:

- a) Crearea **Centrului de Implementare** a Proiectului în cadrul Primăriei Sectorului 1 al Municipiului București;
- b) **Identificarea și inventarierea** locuințelor unifamiliale din Sectorul 1 al Municipiului București și implementarea acestora pe o platformă digitală;
- c) **Stabilirea metodologiei de înscriere** a proprietarilor locuințelor unifamiliale precum și a documentației specifice acesteia.
- d) **Crearea strategiei de comunicare** pentru proprietarii locuințelor unifamiliale;
- e) Identificarea măsurilor și mecanismelor pentru **cuantificarea consumurilor energetice** pentru fiecare locuință unifamilială, implicit aplicarea acestora;
- f) **Alocarea surselor de finanțare** din bugetul local și identificarea altor surse legal constituite cu această destinație. Crearea mecanismelor de finanțare a Programului, respectiv a proiectelor subsidiare, inclusiv a cofinanțării necesare proprietarilor pentru situațiile aplicabile. Toate acestea vor face obiectul unor Hotărâri de Consiliu Local distincte;
- g) Aprobarea proiectelor subsidiare (**etapizarea Programului**) prin hotărâre a Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București;
- h) Expertizarea, **auditarea energetică**, proiectarea și autorizarea lucrărilor de intervenție;
- i) **Executarea lucrărilor de intervenție**, recepția lucrărilor și eliberarea documentelor specifice de performanță energetică, cu evidențierea consumului anual specific de energie calculat pentru încălzire.

## 6. MĂSURI DE EFICIENȚĂ ENERGETICĂ APLICABILE

Lucrările de intervenție / Activitățile pentru creșterea performanței energetice a locuințelor unifamiliale aflate în proprietatea persoanelor fizice, eligibile în sensul Ordonanței de Urgență nr. 18/2009 cu modificările și completările ulterioare, sunt următoarele:

- a) Lucrări de reabilitare termică a anvelopei;
- b) Lucrări de reabilitare termică a sistemului de încălzire și de furnizare a apei calde de consum;
- c) Instalarea, după caz, a unor sisteme alternative de producere a energiei din surse regenerabile.

Luând în considerare prevederile art.4 alin (1) al Ordonanței de Urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, **lucrările de intervenție propuse / Activități propuse pentru creșterea performanței energetice a locuințelor unifamiliale aflate în proprietatea persoanelor fizice sunt următoarele:**

**a) Lucrările de reabilitare termică a anvelopei pot cuprinde:**

**a1)** izolarea termică a fațadei - parte vitrată, prin înlocuirea tâmplăriei exterioare existente, inclusiv a celei aferente accesului în locuință, cu tâmplărie termoizolantă pentru îmbunătățirea performanței energetice a părții vitrate, tâmplărie dotată cu dispozitive/fante/grile pentru aerisirea controlată a spațiilor ocupate și evitarea apariției condensului pe elementele de anvelopă;

**a2)** izolarea termică a fațadei - parte opacă, respectiv termoizolarea planșeului peste ultimul nivel în cazul existenței șarpantei, cu sisteme termoizolante;

**a3)** izolarea termică a planșeului peste subsol, dacă este cazul.

**b) Lucrările de reabilitare termică a sistemului de încălzire și de furnizare a apei calde de consum pot cuprinde:**

**b1)** montarea robinetelor cu cap termostatic la radiatoare în scopul reducerii pierderilor de căldură și masă;

**b2)** repararea/înlocuirea centralei termice, în scopul creșterii randamentului și al reducerii emisiilor de CO<sub>2</sub>.

**c) Instalarea, după caz, a unor sisteme alternative de producere a energiei din surse regenerabile** - panouri solare termice, panouri solare electrice, inclusiv achiziționarea acestora - în scopul reducerii consumurilor energetice din surse convenționale și a emisiilor de gaze cu efect de seră.

**Tipurile de lucrări vor fi stabilite conform auditului energetic respectând criteriile tehnico-economice aplicabile și cele de eficiență energetică.**

Ținând cont de prevederile art.4 alin (4) al Ordonanței de Urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, o dată cu executarea lucrărilor de intervenție prevăzute anterior pot fi eligibile și următoarele lucrări conexe, în condițiile în care acestea se justifică din punct de vedere tehnic în expertiza tehnică și, după caz, în auditul energetic:

- Repararea elementelor de construcție ale fațadei care prezintă potențial pericol de desprindere și/sau afectează funcționalitatea locuinței;
- Remontarea instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele locuinței, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție;
- Refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție;
- Alte lucrări justificate tehnic.

Lucrările conexe prevăzute anterior se fundamentează în raportul de audit energetic și, după caz, în raportul de expertiză tehnică și se detaliază în proiectul tehnic și detaliile de execuție.

## 7. CONDIȚIILE DE ELIGIBILITATE

### 7.1 Considerente legislative

Conform prevederilor OUG 18 din 2009, modificată conform Legii nr. 180 din 2015, următoarele categorii de clădiri nu pot fi incluse în Programul local multianual de creștere a performanței energetice a locuințelor unifamiliale:

- a) locuințele clasate/în curs de clasare ca monumente istorice, precum și locuințele amplasate în centrele istorice ale localităților, în zonele de protecție a monumentelor și/sau în zonele construite protejate, aprobate potrivit legii;
- b) locuințele expertizate tehnic și încadrate în clasa I de risc seismic prin raport de expertiză tehnică la care nu s-au executat sau se află în curs de execuție lucrări de intervenție pentru creșterea nivelului de siguranță la acțiuni seismice a construcției existente.
- c) Clădirile ce nu se încadrează în definiția locuinței unifamiliale în sensul OUG 18/2009, modificată și completată de OUG 63/2012: „clădire cu destinația de locuință, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii. Se asimilează locuinței unifamiliale clădirea cu destinația de locuință cu cel mult două nivele supraterane și două unități locative, deținute în proprietate de persoane fizice distincte, neconstituite în condițiile legii în asociație de proprietari.” (OU 63/2012, art.I.3.a<sup>4</sup>)

Programul local multianual de creștere a performanței energetice a locuințelor unifamiliale se va implementa conform prevederilor legislative în vigoare la momentul inițierii acestuia. **Consiliul Local al Sectorului 1 va actualiza prezenta Strategie pe măsura modificării prevederilor legislative** care, la momentul actual, limitează accesul la program al unei mari categorii de proprietari de locuințe unifamiliale.

## 7.2 Stabilirea suprafeței maxime pentru care lucrările de intervenție vor fi gratuite pentru proprietari

În vederea respectării obligativității de eficiență în utilizarea banilor publici și a aplicării principiului echității sociale, Sectorul 1 va asigura finanțarea lucrărilor de intervenție a locuințelor unifamiliale înscrise în Programul local multianual de creștere a eficienței energetice, prin raportare la programele derulate pentru reabilitarea blocurilor de locuințe din Sectorul 1 al Municipiului București.

Pentru a fixa contribuția Sectorului 1 în finanțarea lucrărilor la locuințele unifamiliale, s-a stabilit un nivel maxim al suprafeței desfășurate pentru care se vor executa lucrări gratuite pentru proprietari.

Acesta a fost determinat prin raportare la suprafețele medii desfășurate ale celor mai mari apartamente (cu patru camere) reabilitate în cadrul programului pus în aplicare la blocurile de locuințe de pe raza Sectorului 1 (conform detalierii din *Anexa nr. 1* la prezentul document).

Arie desfășurată inclusiv spațiile comune				
media per apartament -m <sup>2</sup> -	Apartament 1 camera -m <sup>2</sup> -	Apartament 2 camere -m <sup>2</sup> -	Apartament 3 camere -m <sup>2</sup> -	Apartament 4 camere -m <sup>2</sup> -
93.0	39.7	79.4	119.1	158.8

În alegerea suprafeței unui apartament cu 4 camere (care, în medie, are 160 metri pătrați cu tot cu spațiile comune) ca etalon pentru includerea în programul de gratuitate pentru proprietari, au fost luate în considerare următoarele argumente:

**a. Eficiență Energetică pentru toate locuințele.** Dimensionat la 160 metri pătrați, programul poate duce la atingerea obiectivelor generale și specifice ale programului de Eficiență Energetică a Sectorului 1. Menționăm că acest Program va completa programul deja aflat în desfășurare de reabilitare termică a blocurilor de locuințe. Obiectivul final fiind acela ca Sectorul 1 să devină prima comunitate cu locuințe eficiente energetic.

**b. Maximum de beneficiari eligibili.** Majoritatea locuințelor unifamiliale existente pe raza Sectorului 1 pot fi asimilate suprafețelor aferente unui apartament de 4 camere (160 mp cuprinzând cota aferentă spațiilor comune).

**c. Investiții proporționale cu nivelul impozitelor.** Nivelul taxelor și impozitelor plătite de către proprietarii locuințelor unifamiliale este semnificativ mai mare decât cel plătit de către proprietarii din blocurile de locuințe.

**Astfel, suprafața desfășurată maximă pentru care lucrările de intervenție vor fi finanțate din bugetul local al Sectorului 1 și alte surse legal constituite, dar vor fi gratuite pentru proprietari, este de 160 metri pătrați.**

În cazul imobilelor a căror suprafață depășește 160 mp, costurile suplimentare vor reveni în sarcina proprietarilor. Termenii și mecanismele financiare aferente cotei-părți ce va reveni proprietarilor care au locuințe peste 160 mp, vor face obiectul unei viitoare hotărâri a Consiliului Local al Sectorului 1.

## **8. FINANȚAREA PROGRAMULUI**

Programul local multianual de creștere a performanței energetice a locuințelor unifamiliale va fi finanțat din bugetul local, fonduri nerambursabile de la Uniunea Europeană, programul național de dezvoltare locală, împrumuturi interne/externe și alte surse legal constituite, după caz.

Strategia de Implementare se actualizează în urma oricăror completări, modificări sau actualizări ale cadrului legal aplicabil. Astfel, orice modificare legislativă care va elimina constrângerile privind eligibilitatea locuințelor unifamiliale în Program, va duce la reactualizarea prezentului document prin Hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 1.



Sectorul 1 al Municipiului București  
Informații privind programele de reabilitare termica a blocurilor de locuințe (TRP1 și TRP2)

Anexa nr. 1

TRP 1								
Nr. asociații de proprietari	Aria desfășurată -m <sup>2</sup> -	Nr. apart.	Nr. ap. 1 cameră	Nr. ap. 2 camere	Nr. ap. 3 camere	Nr. ap. 4 camere	Nr. ap. 5 camere	Nr. total camere
443	2,064,518	22,832	2,047	12,387	6,756	1,559	83	53,740
			9.0%	54.3%	29.6%	6.8%	0.4%	

TRP 1				
Ad / Apart. -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 1 cameră -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 2 camere -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 3 camere -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 4 camere -m <sup>2</sup> -
90.4	38.4	76.8	115.3	153.7

TRP 2								
Nr. asociații de proprietari	Aria desfășurată -m <sup>2</sup> -	Nr. apart.	Nr. ap. 1 cameră	Nr. ap. 2 camere	Nr. ap. 3 camere	Nr. ap. 4 camere	Nr. ap. 5 camere	Nr. total camere
205	769,887	7,939	1,239	3,500	2,332	791	77	18,784
180	607,908	6,246	1,185	2,834	1,653	501	72	14,176
385	1,377,795	14,185	2,424	6,334	3,985	1,292	149	32,960
			17.1%	44.7%	28.1%	9.1%	1.1%	

TRP 2				
Ad / Apart. -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 1 cameră -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 2 camere -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 3 camere -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 4 camere -m <sup>2</sup> -
97.1	41.8	83.6	125.4	167.2

TRP 3								
Nr. asociații de proprietari	Aria desfășurată -m <sup>2</sup> -	Nr. apart.	Nr. ap. 1 cameră	Nr. ap. 2 camere	Nr. ap. 3 camere	Nr. ap. 4 camere	Nr. ap. 5 camere	Nr. total camere
623	3,442,313	37,017	4,471	18,721	10,741	2,851	232	86,700
			12.1%	50.6%	29.0%	7.7%	0.6%	

TRP 3				
Ad / Apart. -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 1 cameră -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 2 camere -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 3 camere -m <sup>2</sup> -	Ad pt. 4 camere -m <sup>2</sup> -
93.0	39.7	79.4	119.1	158.8

Ad = Arie desfășurată Ap = apartament