

## Performanța energetică a clădirilor

**Oana Bădărău, senior associate în cadrul casei de avocatură PeliFilip**

**Specialiștii** au determinat că, în prezent, 40% din totalul consumului de energie finală din Uniunea Europeană se datorează clădirilor. Tot ele sunt responsabile pentru 36% din emisiile de carbon din Uniune. Acestea sunt doar câteva dintre premisele care i-au determinat pe oficialii din forurile europene să impună anul 2020 ca termen limită pentru atingerea idealului numit „clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero”, reprezentând clădiri a căror performanță energetică este foarte ridicată și al căror necesar de energie ar trebui să fie acoperit, într-o foarte mare măsură, din surse regenerabile.

Măsura a fost adoptată prin Directiva 2010/31/UE a Parlamentului European și a Consiliului privind performanța energetică a clădirilor și își propune să promoveze îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor în cadrul Uniunii și reducerea consumurilor energetice din surse convenționale. Clădirile vizate sunt atât cele noi, precum și cele existente care fac obiectul unor lucrări de renovări majore.

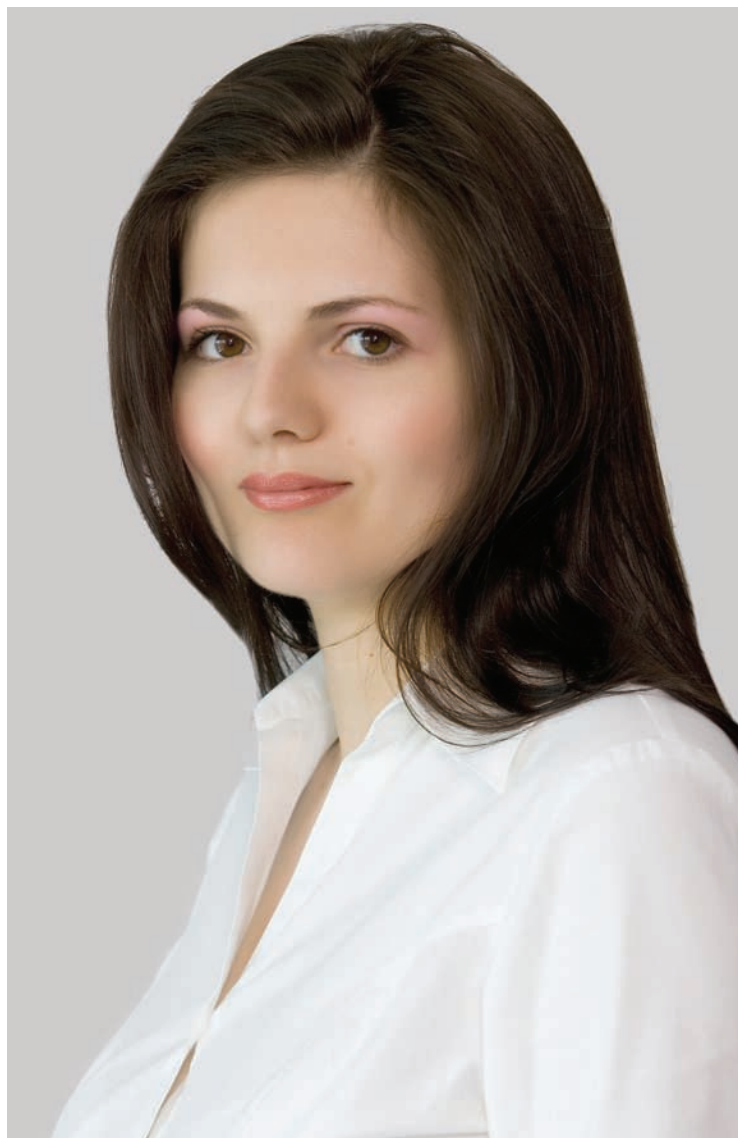
Statele membre urmează să se asigure că, până la 31 decembrie 2020, toate clădirile noi vor fi clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero. În cazul celor ocupate și deținute de autoritățile publice, standardul se aplică de la 31 decembrie

2018. Stabilirea acestor termene limită este motivată de nevoia de a atinge obiectivele politicii energetice europene, care au fost sintetizate în formula „20-20-20%” și se referă la: reducerea cu 20% a emisiilor de gaze cu efect de seră, reducerea cu 20% a consumului de energie și producere a minimum 20% din necesarul de energie prin folosirea de surse regenerabile – toate acestea până în anul 2020. Măsurile luate în vederea reducerii consumului de energie în Uniune au scopul de a facilita respectarea Protocolului de la Kyoto la Convenția-cadru a Organizației Națiunilor Unite privind schimbările climatice, iar prin ponderea reprezentată de clădiri în totalul consumului de energie din Uniunea Europeană, este firesc ca ele să atragă o atenție particulară.

Rămâne de văzut, însă, în ce manieră (și, mai ales, în ce măsură) vor fi atinse obiectivele ambițioase avute în vedere de forurile europene. Directiva 2010/31/UE prevede ca, până cel târziu la 9 iulie 2012, statele membre să transpună integral în legislația lor națională prevederile actului comunitar.

În România, legislația actuală în domeniu este reprezentată de prevederile Legii nr. 372 din 13 decembrie 2005 privind performanța energetică a clădirilor și a Normelor metodologice aprobate prin Ordinul nr. 1459 din 1 octombrie 2007, care reflectau dispozițiile Directivei 2002/91/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind performanța energetică a clădirilor, abrogate în mod expres în 2010 de Directiva 2010/31/UE.

**➔ Certificatul de performanță energetică este (inclusiv în prezent) o condiție preliminară pentru efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.**



Oana Bădărău, senior associate în cadrul casei de avocatură PeliFilip

Încă de la intrarea în vigoare în 2007, acest act normativ a stârnit nemulțumiri în rândul celor pentru care avantajul imediat al noii reglementări nu era unul evident. Legea venea cu o cerință considerată de unii împovărătoare: obținerea, de către proprietar, a certificatului de performanță energetică pentru mai toate clădirile care se construiesc, sunt vândute sau închiriate (excepțiile sunt puține: clădiri istorice, lăcașuri de cult, clădiri provizorii etc.). De la 1 ianuarie 2011 (termenul inițial planificat era 1 ianuarie 2010), certificatul este necesar inclusiv pentru vânzarea sau închirierea locuințelor unifamiliale și a apartamentelor din blocurile de locuințe.

Potențialii cumpărători sau locatari ai unei clădiri sau ai unei unități de clădire ar trebui să primească, prin intermediul certificatului de performanță energetică, informații corecte despre performanța energetică a clădirii, precum și sfaturi practice pentru

îmbunătățirea acestei performanțe. Obținerea certificatului de performanță energetică pune însă, din start, unele probleme logistice și implica un cost suplimentar (deși nu substanțial), care însă se adăuga onorariilor și taxelor (semnificative) de plătit cu ocazia încheierii oricărei tranzacții imobiliare. Ca o paranteză, nu este exclus ca Legea să fi avut un număr mai larg de susținători în prezența unui beneficiu „palpabil” - de exemplu, o scutire/reducere a cuantumului impozitului pe proprietate pentru clădirile care ating un anumit standard din punct de vedere al consumului de energie, după cum s-a avut în vedere pentru o perioadă scurtă de timp în 2011 (prin prevederile art. 271 ale Ordonanței de urgență nr. 18 din 4 martie 2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, intrate în vigoare la 17 iulie 2011 și abrogate la 5 septembrie 2011).

# PELI FILIP

Cu toate acestea, redactarea ușor neclară a articolelor relevante din Lege, precum și lipsa unei sancțiuni exprese pentru situația în care certificatul de performanță energetică nu a fost obținut la încheierea unei tranzacții (de vânzare sau de închiriere) a fost speculată de actorii pieței. La rândul lor, notarii s-au lăsat relativ ușor înduplecați să încheie acte de transfer în absența certificatului, în schimbul unei simple declarații a părților în cuprinsul contractului în sensul asumării răspunderii pentru încheierea actului în absența certificatului (practică încuviințată chiar de Uniunea Notarilor Publici printr-o hotărâre din decembrie 2010).

Prevederile Legii nr. 372/2005 urmează însă să fie actualizate în lumina noii Directive (2010/31/UE), un proiect de lege pentru modificarea și completarea acesteia fiind aprobat de Guvern la 18 august 2011. Printre modificări, se întrevede și o clarificare privind obligativitatea prezentării certificatului la încheierea contractelor de vânzare sau a celor de închiriere, precum și includerea unei sancțiuni pentru încheierea actului în lipsa certificatului.

În plus, certificatul de performanță energetică este (inclusiv în prezent) o condiție preliminară pentru efectuarea recepției la terminarea lucrărilor. Rămâne de văzut în ce măsură Legiuitorul va avea în vedere acordarea unei concesiuni dezvoltatorilor sub forma unei „perioade de grație”, permițându-le să obțină certificatul la un oarecare interval de la semnarea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, similar situației autorizației de securitate la incendiu (amintim că prevederile Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă aprobate prin Ordinul nr. 3 din 6 ianuarie 2011 permit, în cazul construcțiilor și amenajărilor puse în funcțiune fără obținerea autorizației de securitate la incendiu care au aviz de securitate la incendiu și îndeplinesc nivelele de performanță specifice securității la incendiu, obținerea autorizației de securitate la incendiu în termen de maximum 6 luni de la data încheierii procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construcții).

Directiva 2010/31/UE a lăsat pe seama statelor membre stabilirea cerințelor minime pentru performanța energetică a clădirilor, însă trebuie să se aibă în vedere atingerea unui echilibru între investițiile necesare și economiile realizate pe durata de viață a clădirii. Cu toate acestea, în timp ce preocupările privind definirea costurilor la un nivel care să nu depășească beneficiile sunt încă de actualitate, maniera (și limitele) de împărțire a costurilor efective între părțile interesate (a se citi beneficiari) – Uniunea Europeană/statele membre, proprietarii și ocupanții clădirilor – rămâne un subiect deschis de discuții. Simpla prezență pe piață a unor societăți care ocupă și își desfășoară activitatea în cadrul clădirilor (fie că acționează în calitate de chiriași sub unul, două sau în zece contracte de închiriere) le face în egală măsură impli-

cate și responsabile. Deși problema nu trebuie văzută ca o manieră de a transmite costurile de la proprietari la chiriași, în același timp, faptul că subiectul are în vedere clădirile nu trebuie nici să conducă automat la concluzia că, în raporturile dintre proprietari și chiriași, cei dintâi sunt cei care trebuie să suporte integral costurile de eficientizare energetică.

Având în vedere importanța identificării unei finanțări adecvate, prin Directiva 2010/31/UE se instituie posibilitatea inițierii unor programe de sprijin financiar în vederea reducerii consumurilor energetice și a creșterii numărului de clădiri cu consum redus de energie din sursele clasice. Un început promițător în acest sens îl constituie prevederile Ordonanței de urgență nr. 69 din 30 iunie 2010 privind reabilitarea termică a clădirilor de locuit cu finanțare prin credite bancare cu garanție guvernamentală. Conform acestora, reabilitarea termică a blocurilor de locuințe și a clădirilor tip locuințe unifamiliale, constituie

„acțiune de interes public” în scopul reducerii consumurilor energetice la consumatorii finali. Prin urmare, se încearcă facilitarea accesului asociațiilor de proprietari și a proprietarilor de locuințe (persoane fizice) construite înainte de sfârșitul anului 2000, la contractarea de credite bancare cu garanție guvernamentală și cu dobândă subvenționată, pentru executarea lucrărilor de intervenție privind reabilitarea termică a clădirilor de locuit.

Sub imperiul Directivei anterioare (2002/91/CE), și alte acte normative au avut în vedere acordarea de sprijin financiar pentru îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor: amintim, cu titlu de exemplu, Ordonanța de urgență nr. 18 din 4 martie 2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe.



► **Formula „20-20-20%” se referă la: reducerea cu 20% a emisiilor de gaze cu efect de seră, reducerea cu 20% a consumului de energie și producerea a minimum 20% din necesarul de energie prin folosirea de resurse regenerabile – toate acestea până în anul 2020.**

