

## Creditele pentru reabilitări termice

Lungul drum de la intenție la aplicarea în practică - OUG69/2010 și normele de aplicare

Corina Truica

**Dacă legislația** privind performanța energetică a clădirilor este aceeași pentru întreaga țară, rezultatele sunt dintre cele mai diferite, de la oraș la oraș. La acest capitol, probabil campionul indiscutabil este sectorul 1 din București. Fără contribuția financiară a proprietarilor, temeinic și cu bun gust, cartierele de blocuri s-au transformat radical în câțiva ani. La polul opus ar fi multe exemple. Am văzut recent Craiova. Locatarii și-au anvelopat apartamentul individual, din surse proprii. Nu știu să existe date despre calitatea lucrărilor, dar, cu siguranță, fiecare a preferat altă culoare.

Ignorând dezastrele urbanistice, pentru că nu fac obiectul acestui articol – altfel meritau toată atenția, din observațiile de mai sus se desprind două concluzii importante :

1. nu toate administrațiile locale reușesc să aloce resurse pentru a îmbunătăți eficiența energetică a clădirilor,

2. cetățenii sunt deosebit de interesați de această temă, dată fiind certitudinea creșterii prețurilor utilităților în următorii ani și sunt dispuși să suporte din surse proprii costul anvelopării.

Se discută însă foarte puțin despre creditul cu dobânda subvenționată reglementat prin OUG 69/2010<sup>1</sup>. Odată cu publicarea Normelor<sup>2</sup> de aplicare și intrarea în vigoare a acestora (02.08.2010) părea că s-a găsit o soluție pentru finanțarea eficienței energetice a clădirilor la îndemâna cetățenilor. După aproape doi ani putem spune cu certitudine că acest instrument a fost un eșec. La sfârșitul primului trimestru al acestui an nu se găsiseră încă 100 de beneficiari pentru acest produs de finanțare.

OUG 69/2010 merită însă analizată, atât din perspectiva potențialilor beneficiari, cât și în beneficiul legiuitorilor care ar putea face modificările necesare astfel încât acest instrument să poată fi accesat cu mai mare ușurință.

Acest act normativ se adresează proprietarilor de locuințe unifamiliale și asociațiilor de proprietari. Pot fi finanțate lucrări de anvelopare și înlocuire a tâmplăriei, închiderea balcoanelor, modernizarea instalațiilor, montarea sau înlocuirea centralelor de apartament, de scară sau de bloc, instalarea de surse alternative pentru încălzire, producerea de apă caldă menajeră, energie electrică.

Pentru a accesa acest instrument de finanțare, 90% din membrii asociației care aplică trebuie să fie de acord. În plus, niciunul dintre aceștia nu trebuie să



Corina Truica

aibă mai mult de două facturi de utilități neachitate în ultimele trei luni.

Beneficiarii trebuie să suporte costul documentației tehnice și minim 10% din valoarea lucrărilor de execuție. Există, însă, posibilitatea ca administrația locală să suporte până la 30% din devizul general, inclusiv costul documentației și aportul de 10% al beneficiarului.

Creditul este acordat de una dintre băncile care au semnat un acord cu MDRT în baza ordonanței, poate fi rambursat în maxim 5 ani, în rate egale, iar dobânda este integral subvenționată de stat.

Valoarea maximă a creditului acordat, echivalent RON inclusiv TVA, este de 1850 EUR/cameră pentru apartamentele de bloc și 7400 EUR pentru locuințele individuale.

Atât în faza inițială, cât și la finalizarea lucrărilor, beneficiarul va solicita un certificat de performanță energetică a clădirii. Procedura de selecție a executantului lucrărilor este aceea specifică achizițiilor publice.

Aceștea ar fi, pe scurt, principalele prevederi ale OUG69/2010. La capitolul «aspecte favorabile» aș menționa însăși existența acestui act normativ care își propune să diversifice instrumentele de finanțare a eficienței energetice a clădirilor, prin inițiativa ocupanților. Față de OUG 18/2009 care finanțează doar anveloparea și înlocuirea tâmplăriei, sunt adăugate o serie de lucrări legate de instalații, inclusiv producerea de energie din surse regenerabile. Subvenționarea dobânzii și garantarea creditului sunt un sprijin important într-o perioadă în care băncile își selectează clienții cu mare grijă.

Lunga listă a limitelor acestui act normativ explică însă apetitul redus al potențialilor beneficiari pentru această facilitate.

Condițiile de accesare, respectiv acordul a peste 90% dintre beneficiari, ar fi determinat un sociolog să-i prevadă eșecul încă din ziua publicării, dat fiind spiritul asociativ redus al românilor. Chiar și în cazul în care primăria ar fi plătit integral cheltuielile de reabilitare, tot s-ar fi găsit proprietari care să se opună. În cazul angajamentului pentru un credit, lucrurile sunt încă și mai complicate. Obligația privind plata utilităților este la rândul său o piedică, aproape fiecare asociație de proprietari având datornicii săi. Iată cum două condiții, rezonabile la prima vedere, sunt în practică excesiv de restrictive. Acesta este și motivul pentru care printre primii beneficiari s-au numărat mai ales proprietari de locuințe unifamiliale.

Urmează apoi întocmirea documentației tehnice, selecția executantului și toate celelalte etape care presupun reale calități de manager de proiect în construcții din partea administratorului de bloc. Plata documentației și a 10% din deviz din surse proprii face încă și mai dificil acordul a 90% dintre membrii asociației.

Sistemele alternative pentru producerea energiei pentru iluminat (art.3 pct c), în măsura în care nu se referă la candelă și lumânări, implică cel mai adesea instalarea unor panouri fotovoltaice. Ori, dacă unei companii îi trebuie șase certificate verzi pentru 1MWh produs cu panouri fotovoltaice, este puțin probabil ca un proprietar de apartament să se împrumute de la bancă pentru o astfel de instalație cât timp nu există scheme de susținere comparabile cu cele acordate marilor producători de energie verde.

În absența unei scheme de certificare a firmelor care execută lucrări de reabilitare termică a clădirilor, modalitatea de selectare a executantului este puțin riguroasă (dovada că a mai executat o lucrare similară pentru o persoană juridică). Veniturile acestuia nu depind direct de nivelul economiilor de energie realizate, iar beneficiarul se poate afla în final în situația de a plăti și utilități nesemnificativ reduse și rata la bancă.

Fără o reducere importantă a consumului de utilități, beneficiarul creditului își asumă ca în următorii cinci ani costul utilităților după reabilitare însumat cu rata creditului să însemne, de fapt, o plată anuală mai mare în comparație cu costul utilităților anterior reabilitării. Astfel, pentru un apartament cu două camere, rata

Consiliul Român pentru Clădiri Verzi

www.rogbc.org



lunară pentru un astfel de credit este de 275 RON/lună sau 3300 RON/an. O soluție ar fi prelungirea termenului maxim de rambursare.

Din perspectiva urmăririi unor obiective strategice prin adoptarea acestei facilități de creditare, mi-a atras atenția un mic detaliu: sunt finanțate inclusiv centralele individuale de apartament, indiferent de tehnologie. Și-a propus oare Guvernul care a elaborat ordonanța să pună umărul la desființarea sistemelor centralizate sau a fost un gest involuntar?

În primul rând ar trebui stimulată cogenerarea și sistemele individuale bazate pe surse regenerabile de energie. Populația trebuie corect informată în legătură cu evoluția prețului gazelor în anii următori, astfel încât să nu angajeze investiții pe termen lung care se vor dovedi cu siguranță ineficiente, poluante și împotriva intereselor strategice ale României în sectorul energetic.

În concluzie, OUG69/2010 rămâne o facilitate greu de accesat de către asociațiile de proprietari, cu beneficii discutabile. Principala utilitate a acestui act normativ este că, analizând elementele din cauza cărora nu a avut succes, se pot construi în viitor instrumente de finanțare viabile. Ordonanța reprezintă totodată un prim pas spre implicarea băncilor în finanțarea eficienței energetice în sectorul rezidențial. Pentru instituțiile de credit rezultatele au fost dezamăgitoare, dar cu siguranță acestea pot avea o contribuție importantă în viitor.

#### Proceduri pentru facilități cu aplicabilitate practică

Deși în OUG69 se poate recunoaște ca sursă de

inspirație legislația franceză, este interesant de urmărit noua «Green Deal» din Marea Britanie. Urmează să fie aplicată din toamna acestui an, iar procesul de consultări a durat cel puțin un an. M-am oprit asupra acestei noi reglementări din câteva motive:

➤ este o schemă bazată exclusiv pe criteriile de piață liberă, practic se construiește o piață a serviciilor energetice pentru clădiri, ceea ce în România se află într-un stadiu incipient,

➤ procesul de consultări nu a fost unul formal și a vizat toate părțile interesate: proprietari, chiriași, bănci, constructori, consultanți etc; au fost identificate posibilele bariere și găsite soluțiile pentru a le înlătura;

➤ încrederea băncilor și a beneficiarilor în furnizorii de servicii energetice s-a dovedit un element foarte important, ceea ce a impus certificarea acestora

➤ pentru succesul proiectului au fost identificate câteva «reguli de aur», unele valabile cu siguranță și în România: **beneficiarul nu trebuie să plătească avans, rata lunară nu trebuie să fie mai mare decât valoarea economiilor de energie realizate prin reabilitare.**

Nu știu dacă «Green Deal» va avea efectele așteptate, dar trebuie remarcată multitudinea aspectelor avute în vedere în elaborarea acestei scheme de finanțare a eficienței energetice, rigoarea cu care s-au derulat consultările publice și, nu în ultimul rând, voința de a crea un instrument care poate fi pus în practică până la cele mai mici detalii.

Nu în ultimul rând, politicile publice privind eficiența energetică sunt evaluate în țările UE nu doar din perspectiva reducerii consumurilor, dar și din aceea a creării de locuri de muncă. Serviciile energetice pentru clădiri nu presupun doar aplicarea de polistiren pe fațade, ci implică zeci de profesii pentru care trebuie introduse scheme de calificare și certificare. Până în prezent, doar auditorii energetici beneficiază de un astfel de cadru profesional.

#### Vești bune

Recent, Ministrul Dezvoltării Regionale, Eduard Hellvig a anunțat realocarea în cadrul Programului Operațional Regional a 300 milioane de euro către reabilitarea clădirilor. Astfel costul reabilitării clădirilor va fi acoperit în proporție de 50% din bani europeni, 30% de la bugetul de stat, iar 20% de către asociațiile de proprietari. Se pare, însă, că noul ministru a înțeles apetitul redus al românilor pentru plăți în avans și rate lunare mari, astfel încât se caută soluții ca autoritățile locale să acorde credite pe 7-10 ani pentru cei 20%. Astfel rata lunară ar reprezenta o sumă modică, sub 6 EUR, conform estimărilor MDRT. |

#### Notă:

<sup>1</sup> Modificată prin L76/06.06.2011.

<sup>2</sup> Modificate prin HG864/24.08.2011.



S-a lansat Construction 21 - o platformă de colaborare ce îi ajută pe cei ce activează în sectorul construcțiilor să descopere și să dezvolte noi căi de realizare a clădirilor sustenabile. Proiectul este finanțat prin Programul "Intelligent Energy for Europe" și cuprinde nouă parteneri din cinci țări ale Uniunii Europene. În România, platforma Construction 21 este publică din martie 2012 și este administrată de Consiliul Român pentru Clădiri Verzi.

#### Construction21 conține:

➤ Știri despre construcțiile sustenabile din România și de la nivel internațional;

➤ Comunități tematice pentru o rețea variată de domenii de activitate din industria construcțiilor cum ar fi Arhitectura Sustenabilă, Birouri Verzi, Legislația pentru încurajarea sustenabilității în construcții, Integrarea soluțiilor de producere a energiei din surse regenerabile în clădiri, Evenimente în domeniu;

➤ Studii de caz și exemple de bune practici din cadrul proiectelor de construcții de top din România și de la nivel european.

**Consiliul Român pentru Clădiri Verzi**  
[www.rogbc.org](http://www.rogbc.org)