

***PARTENERIATUL SI PARTICIPAREA PROPRIETARILOR-  
ELEMENTE ESENTIALE PENTRU UN PROIECT DE REABILITARE  
TERMICA, ÎN CONDIȚII DE EFICIENȚĂ, DE ACCESIBILITATE A  
PREȚURILOR, RAȚIONALE ÎN CEEA CE PRIVEȘTE RAPORTUL  
COST-EFICACITATE ȘI LA STANDARDE DE CALITATE.***

*O abordare din perspectiva locatarului / proprietarului!*



## Planuri bazate pe evaluări ale nevoilor

- **Municipalitățile și regiunile ar trebui să aibă planuri bazate pe evaluări ale nevoilor, care să includă inventare ale tuturor clădirilor lor și ale costurilor energetice ale acestora. De asemenea, municipalitățile și regiunile ar trebui să ierarhizeze în funcție de priorități clădirile cu cel mai ridicat potențial de economisire energetică. Această strategie ar acorda prioritate finanțării măsurilor de eficiență energetică pentru clădirile cu cel mai ridicat potențial de economisire a energiei.**
- **Municipalitățile sau regiunile nu aveau planuri bazate pe evaluări adecvate ale nevoilor. Potrivit autorităților de management, clădirile erau, în general, privite ca „pregătite” pentru finanțare dacă necesitau recondiționare și dacă documentația acestora respecta cerințele.**
  - Raport CURTEA DE CONTURI EUROPEANA ce nu face referire la situații din România

## Obiective raționale în ceea ce privește raportul cost-eficacitate

- **Proiectele selectate pentru finanțare nu aveau obiective raționale în ceea ce privește raportul cost-eficacitate, și anume costul pe unitate de energie economisită. Obiectivele proiectelor erau economisirea de energie și îmbunătățirea confortului, dar acestea nu erau selectate pentru finanțare pe baza potențialului lor de a obține avantaje financiare prin economisirea de energie, compensând astfel costurile suportate. Proiectele auditate privind eficiența energetică a clădirilor publice nu prezentau un bun raport cost-eficacitate. Deși toate proiectele auditate au înregistrat realizările fizice planificate, cum ar fi înlocuirea ferestrelor și a ușilor sau izolarea pereților și a acoperișurilor, costul raportat la eventualele economii de energie era ridicat. Un criteriu mai important decât eficiența energetică era necesitatea renovării clădirilor publice. Deși proiectele auditate vizau economisirea de energie și îmbunătățirea confortului, acestea nu au generat un bun raport între economiile de energie și costul corespunzător al investițiilor. Perioada medie de amortizare planificată pentru investiții era de aproximativ 50 de ani, interval care este mult prea lung având în vedere durata de viață a componentelor renovate și chiar a clădirilor însele. Nu au putut fi verificate economiile reale de energie deoarece acestea nu au fost măsurate în mod fiabil.**
  - Raport CURTEA DE CONTURI EUROPEANA ce nu face referire la situații din România

In multe  
cazuri,  
proprietarii  
nu au  
practic nici  
un cuvânt  
de spus!



- Sustinem existenta acestui program national, dar fara masuri financiare si administrative conexe nu va avea succesul scontat pe termen mediu. Facem aceste observatii si ca urmare a mai mult de 130 de intalniri organizate in tara in care am avut posibilitatea sa cunoastem evolutia situatiei.
- Programul a fost conceput gresit prin accentuarea rolului autoritatilor locale/primariilor care sunt definite, in mod eronat, ca beneficiare ale reabilitarii termice, in detrimentul beneficiarilor reali ai programului, adica proprietarii apartamentelor care sunt reabilitate. Proprietarii / asociatiile de proprietari trebuie sa fie cei ce primesc fondurile si cei care decid asupra executantului lucrarii in conditiile atingerii cotelor de eficienta propuse in program si cu respectarea legislatiei in domeniu! In prezent, in multe cazuri, proprietarii nu au practic nici un cuvânt de spus in alegerea executantului lucrarilor de reabilitare si, in multe cazuri, nu primesc devize complete cu privire la lucrarile efectuate sau sunt pusi in fata faptului implinit, primind inainte de momentul receptiei devize cu pana la 50% mai mari fata de devizul initial. Legislatia privind reabilitarea termica nu prevede sanctiuni aplicabile autoritatilor locale care nu respecta drepturile proprietarilor de apartamente. Unele autoritati locale abordeaza acest program ca fiind o "pomana", uitand ca utilizeaza fonduri publice.
- ⑩ Solicitam ca in prima faza sa se realizeze auditul energetic pentru toate imobilele pentru a avea o imagine clara cu privire la starea fondului locativ. Astfel vom putea stabili strategii viabile in domeniul imobiliar.
- Proprietarii care pot realiza din fonduri proprii lucrarile de reabilitare achitand integral in avans trebuie incurajati! Ulterior se pot returna contributia Guvernului si a Consiliului Local si costurile legate de audit si proiectare. Astfel se urgenteaza punerea in practica a programului national de reabilitarea termica.
- ⑩ Proprietarii care investesc in masuri de eficienta energetica ar trebui sa beneficieze de deducere din impozitul pe venit pana la contravaloarea de 500 Euro/an.
- ⑩ Solicitam TVA 0 la lucrarile de reabilitare si consolidare (inclusiv pentru materialele de constructii!)
- ⑩ Termografierea cladirii inainte si dupa reabilitare este esentiala!
- ⑩ Solicitam constituirea unei autoritati independente care verifice 5% din totalul auditurilor realizate pe parcursul unui an. Realizarea de audituri necorespunzătoare se fie penalizată, iar în cazul în care situația se repetă sa se retrage licența firmei care a realizat auditul necorespunzător. Auditul sa se realizeze si dupa incheierea lucrarilor de reabilitare.
- Programele trebuie sa se adreseze tuturor tipurilor de locuinte indiferent daca vorbim de blocuri sau de locuinte individuale (case). Discriminarea aceasta trebuie sa inceteze.

**Asociațiile nu au personal calificat care să urmărească în cunoștință de cauză toate etapele acestui program, mai ales execuția.**



- Probleme care tin de organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari
- Programul de reabilitare termica s-a aplicat intr-un context general in care drepturile si obligatiile asociatiilor de proprietari in calitate de beneficiari ai lucrarilor sunt putin cunoscute. Asociatiile nu au personal calificat care sa urmareasca in cunoștință de cauza toate etapele acestui program, mai ales execuția. In aceste conditii, asociatiile pot fi usor pacalite cu privire la calitatea si durabilitatea lucrarilor executate. Au fost constatate vicii grave de executie care ar fi putut fi observate si remediate la timp daca asociatiile ar fi angajat un diriginte de santier autorizat.
- Solutii propuse:
  - asociatiile au nevoie de asistenta specializata de la semnarea initiala a contractului de mandat pana la semnarea tuturor fazelor de executie si a receptiei finale;
  - posibilitatea ca asociatiile de proprietari sa fie reprezentate in relatia cu tertii, inclusiv cu primariile, de formele asociative din care fac parte.

*Reamintim ca Romania este stat membru al Uniunii Europene, avand obligatii extrem de serioase legate de cresterea eficientei energetice si de protectia consumatorilor (inclusiv protectie sociala).*

*Fondul locativ din Romania este unul dintre cei mai mari consumatori de resurse energetice.*

*Starea proasta a cladirilor, incoerenta guvernamentala, si, nu in ultimul rand, nivelul scazut al veniturilor populatiei afecteaza sansa ca Romania sa indeplineasca obligatiile asumate ca stat membru UE si sa se inscrie in randul tarilor civilizate.*

*Atragem atentia ca legiferarea trebuie facuta pentru si impreuna cu cetatenii, nu impotriva lor!*

**VA MULTUMESC!**

**MIHAI MEREUTA**

**PRESEDINTE**

**LIGA ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI – HABITAT**

**ASOCIAȚIA ROMÂNĂ PENTRU LOCUINȚE - CASA PLUS**

**0744.751.416; mihai.mereuta@habitaturban.ro**

