

COMUNICAT DE PRESĂ

București, 21.07.2023

Importanța respectării reglementării tehnice Mc001/2022 și a legii 372 privind performanța energetică a clădirilor

Comisia Europeană a propus în iulie 2021 pachetul legislativ "Fit for 55" pentru a atinge obiectivele de mediu stabilite în cadrul Acordului Verde European. Propunerile includ o reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră cu cel puțin 55% până în 2030, comparativ cu nivelurile din 1990. Aceste măsuri au scopul de a face economia UE mai sustenabilă și mai prietenoasă cu mediul înconjurător.

Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației (M.D.L.P.A.) a actualizat în ultimii 2 ani numeroase norme tehnice aferente sectorului clădirilor pentru a adapta baza legală utilizată de toți operatorii din domeniul construcțiilor (autorități locale și instituționale, auditori energetici pentru clădiri și proiectanți, executanți, dezvoltatori imobiliari, agenții imobiliare, beneficiari etc.) în vederea încadrării, în anii următori, în țintele de mediu angajate de Guvernul României.

Astfel, conform Ordinului M.D.L.P.A. nr. 16/2023, apărut în Monitorul Oficial nr. 46 din 17 ianuarie 2023, reglementarea tehnică "*Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor, indicativ Mc 001-2022*" a intrat integral în vigoare la 17 iulie 2023 (detalii pe www.oaer.ro).

Odată cu această reglementare, apar noutăți importante în privința autorizării clădirilor noi și a celor existente care se renovează. Mai jos sunt listate o parte din aceste noutăți pentru ca toți actorii care lucrează în domeniul construcțiilor de clădiri să fie informați și să analizeze ulterior în detaliu prevederile tehnice din Mc001-2022:

- 1) pentru autorizarea clădirilor noi trebuie să fie menționată în certificatele de urbanism cerința obligatorie privind întocmirea **Raportului de Conformare NZEB (Nearly Zero Energy Building)** prin care proiectantul încadrează clădirea nouă pe care o proiectează în categoria clădirilor cu consum de energie aproape de zero, arătând cum sunt respectate condițiile privind (1) consumul maxim de energie, (2) emisiile de CO₂ aferente consumului total de energie și (3) procentul minim de 30% de energie consumată din sursele regenerabile;
- 2) pentru autorizarea tuturor clădirilor noi sau existente care se renovează, trebuie să fie menționată în certificatele de urbanism, dacă se utilizează fonduri publice, cerința obligatorie pentru întocmirea de către proiectant a **Studiului privind Fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență**;
- 3) s-a modificat integral forma certificatului de performanță energetică, valorile care definesc clasele de performanță energetică și de mediu fiind diferite în funcție de categoria de clădire;
- 4) certificatele de performanță energetică nu sunt valabile fără codul unic de înregistrare și este interzisă utilizarea lor de către proprietarii/administratorii/beneficiarii/dezvoltatorii clădirilor/unităților de clădire/apartamentelor

- 5) calculul coeficientului global de izolare termică devine de importanță secundară, în consecință nu este necesar să mai apară ca cerință în Certificatele de Urbanism, consumul energetic calculat cu Mc001-2022 fiind acum cerința de performanță energetică;
- 6) rezistențele termice ale elementelor de construcție nu mai au valori impuse, cele prezentate în Mc001-2022 fiind valori recomandate pentru atingerea unui consum calculat al clădirii sub cel maxim admis;
- 7) sistemele de ventilare mecanică devin obligatorii pentru toate clădirile nerezidențiale noi sau existente care se renovează;
- 8) s-a modificat procedura de calcul a consumurilor de energie consumată de clădiri pentru încălzire, răcire, ventilare, apă caldă de consum și iluminat.

Pentru autorizarea clădirilor existente care se renovează, întocmirea **Raportului de Audit Energetic** se păstrează ca cerință obligatorie în certificatele de urbanism.

În conformitate cu prevederile legii 372/2005, republicată, cu modificările și completările ulterioare, facem și următoarele precizări foarte importante:

- (1) certificatul de performanță energetică se elaborează în mod obligatoriu pentru apartamente, case, blocuri, clădiri de birouri, clădiri pentru învățământ, spitale, clădiri comerciale, clădiri pentru activități sportive, hoteluri ș.a.m.d. care se construiesc, se vând, se închiriază sau sunt supuse renovărilor majore, pentru clădirile aflate în proprietatea/administrarea autorităților publice sau a instituțiilor care prestează servicii publice, precum și pentru clădirile cu o suprafață utilă totală de peste 250m² ocupate de o autoritate publică și care este vizitată în mod frecvent de public;
- (2) pentru clădirile sau unitățile de clădire care se vând sau se închiriază, investitorul/ proprietarul/ administratorul este obligat să pună la dispoziția potențialului cumpărător sau chiriaș, după caz, anterior perfectării contractului, o copie de pe certificat, astfel încât acesta să ia cunoștință despre performanța energetică a clădirii/unității de clădire pe care urmează să o cumpere/închirieze, după caz; contractele de vânzare-cumpărare încheiate fără respectarea prevederilor menționate aici, sunt supuse nulității relative, potrivit prevederilor Codului civil
- (3) la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, proprietarul are obligația de a transmite certificatul de performanță energetică, în original, noului proprietar;
- (4) la data înregistrării unui contract de vânzare-cumpărare imobil, respectiv de închiriere imobil, proprietarul are obligația de a depune la organul fiscal competent o copie de pe certificat, iar originalul va rămâne în posesia proprietarului;
- (5) certificatul de performanță energetică se elaborează și se eliberează de către auditorul energetic pentru clădiri, la solicitarea investitorului/propietarului/administratorului clădirii/unității de clădire și este valabil 10 ani de la data eliberării înscrisă în certificat, cu excepția situației în care, pentru clădirea/unitatea de clădire la care există certificat în valabilitate, se efectuează lucrări de renovare majoră care modifică consumurile energetice ale acesteia;
- (6) următoarele fapte constituie contravenții
 - a. nerespectarea obligației auditorului energetic pentru clădiri de a înscrie în registrul propriu de evidență a activității a certificatelor de performanță energetică și a rapoartelor de audit energetic și se sancționează cu amendă de la 1.250 lei la 2.500 lei;
 - b. nerespectarea obligației auditorului energetic pentru clădiri și a expertului tehnic atestat de a transmite, în format electronic, editabil, la termenul stabilit prin lege, conținutul Certificatelor de performanță energetică și sintezele rapoartelor de audit energetic, și se sancționează cu amendă de la 1.250 lei la 2.500 lei;
 - c. transmiterea de date și informații incomplete și/sau eronate în Certificatelor de performanță energetică și sintezele rapoartelor de audit energetic și se sancționează cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei;
 - d. nerespectarea obligației de afișare a certificatului de către proprietarii/administratorii clădirilor

- de interes și de utilitate publică cu o suprafață utilă totală de peste 250 m², precum și la cele frecvent vizitate de public, și se sancționează cu amendă de la 1.250 lei la 2.500 lei;
- e. nerealizarea de către investitori a studiului privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, și se sancționează cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei;
 - f. nerespectarea de către investitorul/proprietarul/administratorul clădirii/unității de clădire, respectiv de către agenții imobiliari/agențiile de publicitate imobiliară a informării potențialilor cumpărători sau chiriași, prin precizarea în anunțurile de vânzare sau închiriere a acestora informații din certificat privind indicatorii de performanță (clasa de performanță energetică, emisiile de CO₂, consumul de energie primară, consumul de energie din surse regenerabile etc.), și se sancționează cu amendă de la 1.250 lei la 2.500 lei
 - g. emiterea certificatului de urbanism emis de către autoritățile administrației publice locale/județene competente, în vederea emiterii autorizației de construire, (i) fără a solicita pentru clădirile noi/ansamblurile de clădiri noi, întocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență și (ii) fără a solicita încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile NZEB prevăzute în Mc001-2022; acest certificat de urbanism se consideră incomplet, iar fapta constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor art. 26 alin. (1) lit. h) și alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ca urmare a precizărilor de mai sus, O.A.E.R., în calitate de co-autor al Mc001-2022 și de promotor cu responsabilitate al sustenabilității construcțiilor din România care generează mai mult de 30% din emisiile totale de gaze cu efect de seră, solicită:

- 1- tuturor proiectanților și auditorilor energetici pentru clădiri să respecte reglementarea Mc001-2022 și legislația aferentă domeniului lor de activitate;
- 2- tuturor reprezentanților serviciilor de urbanism din primării, să întocmească corect certificatele de urbanism, cu includerea prevederilor din legea 372 și din reglementarea tehnică Mc001-2022;
- 3- Inspectoratului de Stat în Construcții să își exercite cu responsabilitate și consecvență rolul de autoritate de control, în baza procedurii PCC001/2013;
- 4- tuturor notarilor publici să respecte întocmai prevederile legii 372 și să solicite la tranzacțiile imobiliare cu clădiri/unități de clădire/apartamente, certificatul de performanță energetică.

Experții O.A.E.R. stau la dispoziția tuturor celor interesați cu alte informații privind domeniul Performanței Energetice a Clădirilor.

ORDINUL AUDITORILOR ENERGETICI DIN ROMÂNIA (O.A.E.R., www.oaer.ro) este o asociație profesională având ca obiectiv crearea cadrului organizatoric în vederea promovării măsurilor, conceptelor și acțiunilor care să conducă la susținerea intereselor profesionale precum și la creșterea și perfecționarea activității absolvenților de învățământ superior de lungă durată și specialiștilor din cercetare, proiectare, execuție și exploatare, pentru realizarea unor clădiri performante energetic. O.A.E.R. asigură totodată cadrul instituțional adecvat de manifestare a membrilor săi, reprezentând și ocrotind interesele auditorilor energetici pentru clădiri. O.A.E.R. a făcut parte din consorțiul condus de Universitatea Tehnică de Construcții București (U.T.C.B., www.utcb.ro) pentru elaborarea Mc001/2022, alături de Asociația Inginerilor de Instalații din România (A.I.I.R., www.aiiro.ro).

Președinte O.A.E.R.
Conf.Univ.Dr.ing & econ Cătălin Lungu
Tel 021-2524295, office@oaer.ro