

Aspecte referitoare la reabilitarea termică a blocurilor de locuințe-condominii și a instalațiilor aferente, în urma modificărilor aduse legislației în domeniu de Legea 260/2006

De curând a apărut Legea 260/2006 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 575 din 04/07/2006 care modifică O.U.G. nr. 174/2002 privind instituirea măsurilor speciale pentru reabilitarea termică a unor clădiri de locuit multietajate. Vă facem cunoscute în rândurile de mai jos câteva dintre noile prevederi legale:

Reabilitarea termică se referă la blocurile de locuințe-condominii, realizate în perioada 1950-1990, spre deosebire de prevederea legală anterioară care se referea la clădirile de locuit multietajate construite în perioada 1950-1985.

Blocurile de locuințe-condominii se includ în *programe anuale* de acțiuni pentru reabilitarea termică. Programele anuale se elaborează de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, în baza propunerilor stabilite de consiliile locale ale municipiilor, orașelor și comunelor și se aprobă prin ordin al ministrului, în limita resurselor bugetare alocate în acest scop.

Coordonatorii programelor anuale sunt primarii municipiilor, orașelor și comunelor.

Măsurile speciale pentru reabilitarea termică a blocurilor de locuințe-condominii cuprind următoarele:

- izolarea termică a pereților exteriori, terasei, planșeului peste subsol;
- realizarea șarpantelor și acoperișurilor ori repararea sau înlocuirea acestora;
- înlocuirea sau dublarea ferestrelor și ușilor exterioare;
- repararea, consolidarea și zugrăvirea pereților exteriori și alte elemente structurale și nestructurale care constituie anvelopa clădirilor;
- intervenții la conductele și armăturile cu pierderi din subsolul/canalul termic aflat în proprietatea indiviză a asociației de proprietari.

Consiliile locale sunt obligate, după caz:

- a) să constituie comisii pentru eficiența energetică care coordonează activitățile ce decurg din obligațiile referitoare la măsurile speciale pentru reabilitarea termică a blocurilor de locuințe-condominii;
- b) să inventarieze toate clădirile care vor fi incluse în programele anuale de reabilitare termică;
- c) să execute expertiza și auditul energetic al clădirilor inventariate;
- d) să notifice asociațiilor de proprietari condițiile de eligibilitate și criteriile de selecție, etapele de intervenție, costul estimat al reabilitării termice, condițiile de rambursare a costurilor care revin asociației și modul de finanțare a lucrărilor;
- e) să obțină din partea asociației de proprietari hotărârea adunării generale privind acceptul de a include clădirea în programul de reabilitare termică și dovada existenței resurselor financiare pentru începerea lucrărilor;
- f) să pună la dispoziția Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului datele și documentele necesare fundamentării programelor anuale, conform normelor metodologice de aplicare a prezentei ordonanțe de urgență.

Asociațiile de proprietari vor acționa pentru:

- a) aprobarea în adunarea generală a proprietarilor a solicitării privind includerea clădirii în programul de reabilitare termică și pentru a primi documentația referitoare la condițiile de eligibilitate și criteriile de selecție, etapele de intervenție, costul estimat al reabilitării termice, condițiile de rambursare a costurilor care revin asociației și modul de finanțare a lucrărilor;
- b) aprobarea în adunarea generală a proprietarilor a demarării lucrărilor de reabilitare termică a clădirii;
- c) încheierea convenției cu autoritatea administrației publice locale privind includerea în programele anuale;
- d) participarea, la solicitarea autorității administrației publice locale, în comisiile de recepție a lucrărilor de reabilitare termică, stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Fondurile necesare pentru finanțarea cheltuielilor privind executarea lucrărilor pentru reabilitarea termică a clădirilor de locuit nominalizate în programele anuale se asigură astfel:

- a) 34% din *alocații de la bugetul de stat*, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în *bugetul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului*;
- b) 33% din *fonduri aprobate anual* cu această destinație în *bugetele locale* și din *alte surse legal constituite*, inclusiv fonduri ale Uniunii Europene;
- c) 33% din *fondul de reparații al asociației de proprietari* și din *alte surse legal constituite*, inclusiv fonduri ale Uniunii Europene.

Consiliile locale ale municipiilor, orașelor și comunelor, în afară de cuantumul prevăzut pentru fonduri aprobate anual cu această destinație în bugetele locale, pot hotărî și preluarea finanțării cheltuielilor ce revin în sarcina asociațiilor de proprietari, în funcție de starea tehnică a clădirii și de situația materială a proprietarilor.

Costurile reabilitării termice pe care le suportă asociația de proprietari sunt cele stabilite prin prevederile art. 8 lit. c), din care se scad:

- a) costul reabilitării termice a teraselor, dacă pe acestea se construiesc locuințe prin mansardare odata cu lucrările de reabilitare termică, aceste costuri fiind incluse în costul mansardelor respective;
 - b) costul reabilitării termice a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuit, deținute de operatori economici, institutii sau alte organisme.
- (2) Costurile reabilitării termice pe care le suportă asociația de proprietari, conform alin. (1), se repartizează pe fiecare proprietar, care va suporta:
- a) costul lucrărilor de reabilitare termică aferente locuinței proprii;
 - b) cota-parte din costul celorlalte lucrări de reabilitare termică corespunzătoare proprietății indivize, proporțional cu suprafața deținută în proprietate.
- (3) Costurile prevăzute la alin. (1) lit. a) și b) vor fi suportate de către proprietarii locuințelor sau spațiilor respective.
- (4) Sumele rezultate din vânzarea locuințelor realizate prin mansardare de către autoritatea administrației publice locale se constituie venit la bugetul local.

Etapale ce trebuiesc parcurse în vederea luării măsurilor necesare pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente. Obligațiile asociației de proprietari în luarea măsurilor pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente.

Conform legislației în vigoare (O.G. nr. 20/1994 modificată și completată de O.G. nr. 62/2003, O.G. nr. 14/2006, Legea nr. 128/2006 și H.G. Nr. 1364/2001) referitoare la măsurile ce trebuiesc luate pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, este necesară parcurgerea următoarelor etape:

Identificarea și inventarierea construcțiilor cu destinația de locuință care prezintă niveluri insuficiente de protecție la acțiuni seismice, degradări sau avarieri în urma unor acțiuni seismice se efectuează de către consiliile județene.

Întocmirea fișei de identificare a construcției tip clădire - Administratorul asociației de proprietari, după caz, responsabilul desemnat cu urmărirea comportării în timp a construcției, îndrumat din punct de vedere tehnic de persoana desemnată din aparatul propriu de specialitate al primarului, întocmește fișa de identificare a construcției tip clădire cu destinația de locuință.

Solicitarea expertizării tehnice a construcției cu destinația de locuință de către asociația de proprietari.

Cererea pentru expertizarea tehnică se înregistrează la consiliul local.

Centralizarea solicitărilor și estimarea cheltuielilor pentru expertizare se realizează de către consiliile județene.

Stabilirea priorităților anuale pentru expertizarea tehnică a construcțiilor cu destinația de locuință - Consiliile locale, în limita sumelor aprobate din transferuri de la bugetul de stat și a celorlalte surse de finanțare asigurate, după caz, din bugetul local și/sau sursele proprii ale proprietarilor, definitivează, pe criterii tehnice, lista de priorități pentru anul în curs privind expertizarea tehnică a construcțiilor cu destinația de locuință.

Înștiințarea asociației de proprietari - Consiliul local, comunică asociațiilor de proprietari includerea construcțiilor cu destinația de locuință în programul de acțiuni pe anul în curs pentru expertizarea tehnică.

Hotărârea asociației de proprietari - În baza înștiințării privind includerea construcției cu destinația de locuință în programul de acțiuni pe anul în curs pentru expertizarea tehnică, asociația de proprietari hotărăște contractarea expertizării.

Constituirea asociației contractante - În scopul atribuirii, în comun, a contractului de expertizare tehnică, prin convenție civilă se constituie asociația contractantă (Asociația contractantă se constituie fără a se constitui o nouă persoană juridică, și este formată din următoarele părți: a) consiliul local, este autoritatea contractantă, reprezentată prin primarul municipiului/orașului, respectiv primarul general al municipiului București; b) asociația de proprietari, reprezentată prin președintele asociației; c) după caz, proprietarii persoane fizice și juridice ai spațiilor cu altă destinație și proprietarii persoane juridice ai locuințelor din cadrul condominiului care, potrivit ordonanței, finanțează din surse proprii acțiunile pentru reducerea riscului seismic a construcției cu destinația de locuință)

Organizarea procedurii de achiziție publică și atribuirea contractului de prestare de servicii pentru expertizarea tehnică se efectuează de către Consiliul local.

Elaborarea raportului de expertiză tehnică în baza actelor normative și a reglementărilor tehnice în vigoare la data elaborării acestuia.

Un exemplar al raportului de expertiză tehnică, cuprinzând piese scrise și desenate, se predă de către expertul tehnic la asociația de proprietari pentru completarea cărții tehnice a construcției și aprobarea deciziei de intervenție privind proiectarea și executarea lucrărilor de consolidare.

Avizarea raportului de expertiză în Comisia tehnică de specialitate

Recepția raportului de expertiză tehnică de către Consiliul local

Notificarea proprietarilor - Consiliile județene, pentru construcțiile cu destinația de locuință, expertizate tehnic și încadrate prin raportul de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic, vor notifica în scris asociațiilor de proprietari obligațiile ce le revin, potrivit prevederilor legale, pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor, precum și faptul că își asumă riscul și răspunderea pentru efectele potențiale ale seismelor, în situația în care nu se conformează obligațiilor legale.

Aprobarea deciziei de intervenție pentru proiectarea și executarea lucrărilor de consolidare - În baza raportului de expertiză tehnică pentru care a fost admisă recepția, președintele asociației de proprietari convoacă adunarea generală a proprietarilor pentru:

a) prezentarea concluziilor fundamentale în raportul de expertiză tehnică;

b) aprobarea, în condițiile ordonanței, a deciziei de intervenție și continuarea, conform art. 2 din ordonanță, a acțiunilor privind proiectarea și executarea lucrărilor de consolidare pentru reducerea riscului seismic al construcției cu destinația de locuință.

Hotărârea asociației de proprietari, privind aprobarea în condițiile ordonanței a acțiunilor pentru proiectarea și executarea lucrărilor de consolidare privind reducerea riscului seismic al construcției cu destinația de locuință este obligatorie pentru toți proprietarii din cadrul condominiului.

Cererea pentru emiterea certificatului de urbanism - Urmare aprobării în adunarea generală a proprietarilor a deciziei de intervenție privind continuarea acțiunilor pentru reducerea riscului seismic al construcției cu destinația de locuință, asociația de proprietari depune cerere la autoritatea administrației publice locale abilitată, în condițiile legii, pentru emiterea certificatului de urbanism.

Emiterea certificatului de urbanism

Notificarea în scris a asociației de proprietari de către Consiliile locale, referitoare la includerea clădirilor de locuit multietajate, încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public, în programul anual de acțiuni aprobat prin hotărâre a Guvernului pentru proiectarea lucrărilor de consolidare.

Hotărârea asociației de proprietari - În baza notificării privind includerea clădirii de locuit multietajate, încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public, în programul anual de acțiuni aprobat prin hotărâre a Guvernului pentru proiectarea lucrărilor de consolidare, asociația de proprietari hotărăște contractarea proiectării în vederea executării lucrărilor de consolidare, care urmează să fie finanțată.

Constituirea asociației contractante - În scopul atribuirii în comun a contractului privind proiectarea lucrărilor de consolidare, prin convenție civilă, se constituie asociația contractantă.

Elaborarea studiului de fezabilitate în baza raportului de expertiză tehnică, cu respectarea actelor normative și a reglementărilor tehnice în vigoare la data elaborării acestuia. Un exemplar îi va reveni asociației de proprietari.

Avizarea studiului de fezabilitate se face de către Comisia tehnică pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor din cadrul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței

Aprobarea studiului de fezabilitate de către Consiliul local

Elaborarea proiectului tehnic, caietelor de sarcini și detaliilor de execuție - Un exemplar al Proiectului tehnic, caietelor de sarcini și detaliile de executare a lucrărilor de consolidare la clădiri de locuit multietajate, cuprinzând piese scrise și desenate, se predă de către proiectant la asociația de proprietari, pentru completarea cărții tehnice a construcției.

Recepția proiectului - Consiliul local numește comisia și organizează recepția proiectului pentru executarea lucrărilor de consolidare la clădiri de locuit multietajate.

Solicitarea deschiderii creditelor bugetare pentru servicii executate de proiectare a lucrărilor de consolidare pentru locuințele din clădirile de locuit multietajate încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public, de către Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, Ministerului Finanțelor Publice.

Cererea pentru emiterea autorizației de construire - Asociația de proprietari, în vederea continuării executării lucrărilor de consolidare, depune cerere la autoritatea administrației publice locale abilitată, în condițiile legii, pentru emiterea autorizației de construire.

Organizarea procedurii de achiziție publică și atribuirea contractului de lucrări pentru executarea lucrărilor de consolidare la clădirile de locuit multietajate încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public - se realizează de către Consiliul local

Asigurarea locuințelor de necesitate - Consiliile locale vor asigura, după caz, locuințe de necesitate destinate cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma începerii lucrărilor de consolidare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari.

Încheierea contractelor pentru finanțarea cheltuielilor din transferuri de la bugetul de stat și instituirea ipotecii legale a statului - Proprietarii locuințelor persoane fizice din clădirile incluse în programele anuale beneficiază de finanțare din transferuri de la bugetul de stat pentru executarea lucrărilor de consolidare, în următoarele condiții:

- a) existența autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de consolidare;
- b) hotărârea asociației de proprietari, adoptată în condițiile legii, privind contractarea executării lucrărilor de consolidare;
- c) încheierea contractelor pentru finanțarea cheltuielilor privind executarea lucrărilor de consolidare și restituirea, la terminarea lucrărilor de consolidare, a sumelor alocate din transferuri de la bugetul de stat, în rate lunare egale, fără dobândă, cu o durată de rambursare de până la 25 de ani de la data recepției terminării lucrărilor de consolidare;
- d) instituirea ipotecii legale a statului asupra locuințelor proprietate privată a persoanelor fizice.

Contractul pentru finanțarea cheltuielilor privind executarea lucrărilor de consolidare și restituirea, la terminarea lucrărilor, a sumelor alocate din transferuri de la bugetul de stat se încheie între primarul municipiului/ orașului și proprietarii locuințelor.

Contractul se încheie concomitent cu contractul pentru executarea lucrărilor de consolidare și își încetează valabilitatea o dată cu radierea ipotecii.

Contractul are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

Proprietarii locuințelor, persoane fizice, care realizează venituri medii nete lunare pe membru de familie sub câștigul salarial mediu net lunar pe economie, pe perioadele în care realizează aceste venituri sunt scutiți de la plata ratelor lunare, obligația de a restitui sumele alocate din transferuri de la bugetul de stat pentru executarea lucrărilor de consolidare diminuându-se cu sumele aferente perioadelor de scutire la plată a ratelor lunare.

Executarea lucrărilor de consolidare la clădiri de locuit multietajate încadrate prin raport de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public

Asigurarea diriginților de specialitate autorizați se face de către autoritatea contractantă (consiliul local).

Întocmirea situațiilor de plată pentru lucrări executate se face de către executant - persoană juridică autorizată.

Situațiile de plată pentru lucrările executate sunt verificate și avizate de: dirigințele de șantier autorizat și reprezentantul desemnat de asociația de proprietari;

Verificarea documentelor de plată, întocmirea decontului justificativ și acordarea vizei de control financiar preventiv se face de către Consiliul local care înaintează la Consiliul Județean deconturile justificative.

Organizarea inspecției la fazele determinante - Inspectoratul de stat în construcții - I.S.C. asigură inspecția la toate fazele determinante stabilite prin proiect și acceptate de inspectoratele teritoriale în construcții.

Organizarea recepției la terminarea lucrărilor de consolidare - Primarii municipiilor și orașelor numesc comisia și organizează recepția finală la terminarea lucrărilor de consolidare la clădirile de locuit multietajate încadrate prin raportul de expertiză tehnică în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public.

ATENȚIE!

Constituie contravenție:

- nerespectarea obligației de a proceda la proiectarea lucrărilor de consolidare, în termen de 2 ani de la notificarea încadrării în clasa I de risc seismic a clădirii expertizate; se sancționează cu amendă de la 1.000 lei (RON) la 2.000 lei (RON);

- neînceperea execuției lucrărilor de consolidare în termen de 2 ani de la data finalizării proiectului de consolidare; se sancționează cu amendă de la 1.500 lei (RON) la 3.000 lei (RON).

Contravențiile se aplică proprietarilor sau autorităților administrației publice locale, după caz.

Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către organele cu atribuții de control ale primăriilor municipiilor, orașelor și comunelor, respectiv ale Primăriei Municipiului București, în cazul proprietarilor, și de către prefect, în cazul autorităților administrației publice locale.



ACCIDENTELOR RUTIERE



VIAȚA ARE PRIORITATE!

Când se pierde o viață într-un accident rutier,
aproapiații spun că așa a fost destinul.
Împreună cu dumneavoastră polițiștii luptă
împotriva acestui destin!

RESPECTÂND:

- viteză legală
- regulile traversării
- condițiile depășirii
- supraveghind copiii
- și toate celelalte norme rutiere

ACCIDENTUL POATE FI EVITAT!

COLECTIVUL DE REDACȚIE
Semnal, nr. 5, iunie 2006:
Petru Olariu,
Tiberiu Ormos,
Anca Poruțiu,

Program cu publicul:

Luni	9-13	
Mărti	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-14	16-18
Vineri	9-12	

Contact:
Federația Asociațiilor de Locatari
Timișoara
Str. Brașov nr. 8, Timișoara - 300194
tel. / fax : 0256-201237; 0356-401903
e-mail: falt@mail.dnttm.ro
[Http://www.falt.ro](http://www.falt.ro)