

A) REGULAMENTUL LOCAL PRIVIND ACORDAREA DE SCUTIRI LA PLATA IMPOZITULUI PE CLĂDIRI PROPRIETARILOR DE APARTAMENTE DIN BLOCURILE DE LOCUINȚE ȘI DE IMOBILE CU DESTINAȚIA LOCUINȚE CARE AU EXECUTAT LUCRĂRI DE INTERVENȚIE PENTRU CREȘTEREA PERFORMANȚEI ENERGETICE

Prezentul regulament este elaborat cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 18/2009, privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, modificată și completată prin Legea nr. 5 /2010, Legea nr. 158/ 2011 și Ordonanța nr. 30/ 2011, a Normei metodologice nr.17/2009 de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 63/2012 privind modificarea și completarea O.U.G. nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice și ale art. 286 alin. (8) din Legea nr. 571/2003 care aprobă Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

ART 1.

(1) Reducerea consumului de energie pentru încălzirea blocurilor de locuințe și a imobilelor cu destinația de locuințe are ca efecte reducerea costurilor de întreținere cu încălzirea inclusiv reducerea costurilor cu subvenția acordată de la bugetul local, diminuarea efectelor schimbărilor climatice, prin reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, creșterea independenței energetice, prin reducerea consumului de combustibil utilizat la prepararea agentului termic pentru încălzire, precum și ameliorarea aspectului urbanistic al municipiului.

(2) În sensul prezentului Regulament, prin următorii termeni se înțelege:

- **reabilitarea termică** a blocurilor de locuințe și a clădirilor tip locuințe unifamiliale, denumite în continuare clădiri de locuit – constituie acțiune de interes public în scopul reducerii consumurilor energetice la consumatorii finali, cu efect direct în reducerea costurilor cu încălzirea și prepararea apei calde de consum și indirect în reducerea consumului de combustibil convențional și a emisiilor de gaze cu efect de seră, care să conducă la un consum anual specific de energie pentru încălzire sub 100 kWh/mp arie utilă;

- **bloc de locuințe** – clădire – imobilul format din proprietăți individuale definite ca apartamente și proprietatea comună indiviză. Expresia vizează atât clădirea în ansamblul său, cât și părți ale acesteia – tronsoane de bloc – separate prin rost;

- **performanța energetică a clădirii** - energia efectiv consumată sau estimată pentru a răspunde necesităților legate de utilizarea normală a clădirii, necesități care includ în principal: încălzirea, prepararea apei calde de consum, răcirea, ventilarea și iluminatul. Performanța energetică a clădirii se determină conform unei metodologii de calcul și se exprimă prin unul sau mai mulți indicatori numerici care se calculează

luându-se în considerare izolația termică, caracteristicile tehnice ale clădirii și instalațiilor, proiectarea și amplasarea clădirii în raport cu factorii climatici exteriori, expunerea la soare și influența clădirilor învecinate, sursele proprii de producere a energiei și alți factori, inclusiv climatul interior al clădirii, care influențează necesarul de energie;

- **certificatul de performanță energetică** a blocului de locuințe – documentul elaborat cu respectarea Legii nr. 372/ 2005 și a documentelor subsecvente de către auditor energetic pentru clădiri, persoană fizică atestată gradul I/II specialitatea construcții și/sau construcții și instalații, corespunzător stării tehnice inițiale precum și a celei care ar rezulta urmare a realizării lucrărilor de intervenție, însoțit de breviarele de calcul din care rezultă poziționarea clădirii pe scala energetică, realizate în conformitate cu Ordinul 157/2007 al MTCT pentru aprobarea reglementării tehnice „Metodologie de calcul a performanței energetice a clădirilor”;

- **auditor energetic acceptat** – persoană fizică autorizată aflată pe „lista auditorilor energetici” existentă pe site-ul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energetic sau pe pagina de web a Asociației Auditorilor Energetici pentru Clădiri din România.

- **clase de performanță energetică (A, B, C, D, E, F, G):** încadrare, funcție de consumul specific de energie, de dotarea cu utilități, de randamentele de producere, transport și disipare a energiei, etc., în urma unui algoritm de calcul și a unor limite minime și maxime stabilite prin Metodologia de calcul a Performanței Energetice a Clădirilor elaborată în aplicarea Legii nr.372/2005, a clădirilor în ansamblul lor, a apartamentelor în ansamblul lor, sau pe următoarele sectoare de consum:

- Încălzire
- Apă caldă de consum
- Climatizare
- Ventilare mecanică
- Iluminat artificial.

De asemenea, la stabilirea claselor de performanță energetică se i-a în considerare consumul anual specific de energie din surse regenerabile.

- **lucrările de intervenție la anvelopa clădirilor cu destinația de locuință:**

- izolarea termică a pereților exteriori;
- înlocuirea ferestrelor și a ușilor exterioare existente, inclusiv tâmplăria aferentă accesului în blocul de locuințe, cu tâmplărie performantă energetic;
- închiderea balcoanelor/logiilor cu tâmplărie performantă energetic;
- termo-hidroizolarea terasei/termoizolarea planșeului peste ultimul nivel în cazul existenței șarpantei;
- izolarea termică a planșeului peste subsol, în cazul în care prin proiectarea blocului sunt prevăzute apartamente la parter;
- lucrări de demontare a instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele/terasa blocului de locuințe, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de izolare termică;
- lucrări de refacere a finisajelor anvelopei.

ART. 2.

(1) Consiliul local acordă scutiri și reduceri, în condițiile prevăzute de art. 286 alin. (8) din Legea nr. 571/2003, cu modificările și completările ulterioare, de la plata impozitului pe clădiri pe o perioadă de 7 ani consecutiv, pentru proprietarii apartamentelor din blocurile de locuințe și ai imobilelor cu destinația de locuințe care au executat lucrări de intervenție integral pe cheltuială proprie și/sau lucrări de instalare de capacități de producere a energiei pentru consum propriu, din resurse sustenabile (solară, geo-termală, masă vegetală, bio-gaz etc) pe baza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în condițiile legii, prin care se constată realizarea măsurilor de intervenție recomandate de către auditorul energetic în certificatul de performanță energetică sau, după caz, în raportul de audit energetic, astfel cum este prevăzut în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011.

(2) Proprietarii apartamentelor din blocurile de locuit incluse în Programul local multianual privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe și Programul operațional regional 2007 – 2013 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe nu beneficiază de scutirile aprobate prin prezentul regulament.

(3) De prevederile articolului 2, alin. (1) beneficiază toți proprietarii de apartamente construite după proiecte elaborate în perioada 1950 –1990 și cu excepțiile prevăzute de art. 1¹ din O.U.G. nr. 18/2005, cu modificările și completările ulterioare care execută din surse proprii integral lucrări de construcții în baza Legii nr. 50/1991 (lucrări de extindere, transformare, modificare) și a Legii nr. 153/2011 dacă prin documentația tehnică aprobată/avizată, sunt luate măsuri de reabilitare termică a anvelopei clădirii și de reabilitarea structurii ambientale a clădirilor.

ART. 3.

Modul de calcul

1. În cazul efectuării de lucrări de intervenție la anvelopa clădirilor cu destinația de locuință, în urma cărora s-a redus consumul specific pentru încălzire sub 100kWh/m² și an, proprietarii vor fi scutiți de la plata impozitului pe clădirea (apartamentul) respectivă, timp de 7 ani consecutiv.

2. În cazul efectuării de lucrări de intervenție la anvelopa clădirilor cu destinația de locuință, în urma cărora nu s-a atins pragul consumului specific pentru încălzire de 100kWh/ m² și an, va fi aplicată o reducere graduală, care se va calcula în următorul mod:

- 60 %, timp de 7 ani consecutiv, pentru surmontarea unei clase de eficiență energetică (de exemplu, de la C la B)

- 90 %, timp de 7 ani consecutiv, pentru surmontarea a două sau mai multe clase de eficiență energetică (de exemplu, de la D la B, sau la A).

3. **În cazul instalării de capacități de producere a energiei pentru consum propriu, din surse sustenabile (solară, geo-termală, masă vegetală - pentru instalații cu randamente mai mari de 70 % -, bio-gaz, etc.),** impozitul pe clădiri cu destinația de locuință, va fi redus timp de 7 ani consecutiv, cu 10 % , în cazul în care proprietarii beneficiază de reduceri ale impozitelor pe clădiri nu mai mari de 90 %.

ART. 4.

Proprietarii apartamentelor din blocurile de locuințe și ai imobilelor cu destinația de locuințe care au executat lucrări de intervenție pe cheltuială proprie trebuie să depună la autoritatea fiscală competentă pe raza căreia se află clădirea (Direcția economică – Serviciul de stabilire, încasare impozite și taxe), în vederea acordării scutirii de la plata impozitului pe clădiri sau reducerii acestuia, în copie, următoarele documente:

- a) cererea prin care se solicită scutirea/reducerea la plata impozitului pe clădire;
- b) extras de carte funciară pentru informare, actualizat pentru imobil
- c) autorizația pentru executarea lucrărilor de intervenție, emisă în condițiile legii sau avizul tehnic prealabil al Arhitectului Șef;
- d) certificatul de performanță energetică însoțit de fotografii/alt document legal emis în baza auditului energetic din care să rezulte clasa de performanță energetică la care se încadrează imobilul după efectuarea lucrărilor de reabilitare, în care sunt precizate măsurile de intervenție realizate pentru reabilitarea termică;
- e) documentele de achiziție a lucrării și a materialelor folosite în vederea realizării creșterii performanței energetice a clădirii/apartamentului;
- f) în cazul instalării de capacități de producere a energiei pentru consum propriu, se vor prezenta, în copie, pe lângă documentele de achiziție a materialelor și a lucrărilor de montare, și documentele însoțitoare ale instalațiilor, cu specificații tehnice (în cazul instalațiilor de producere a energiei termice care folosesc masa vegetală-brichete, peleți, deșeuri lemnoase, rumeguș, etc. - se vor prezenta documente din care să rezulte un randament mai mare de 70 %). De asemenea se vor prezenta fotografii cu instalația montată și funcțională;
- g) procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în condițiile legii, prin care se constată realizarea măsurilor de intervenție recomandate de către auditorul energetic în raportul de audit energetic;
- h) adeverință eliberată de asociația de proprietari, din care să rezulte că proprietarul imobilului a susținut financiar executarea lucrărilor care s-au executat pe cheltuiala proprie;
- i) declarație pe propria răspundere de unde să rezulte destinația de locuință a clădirii, cu certificarea asociației de proprietari.

ART. 5.

Criteriile pentru acordarea de scutiri și reduceri la plata impozitului pe clădiri proprietarilor de apartamente din blocuri de locuințe și ai imobilelor cu destinația locuințe la care au fost efectuate lucrări de intervenție pe cheltuiala proprie, sunt următoarele:

Scutirea/reducerea de la plata impozitului pe clădiri se aplică cu începere de la data de întâi ianuarie a anului fiscal următor finalizării lucrărilor de reabilitare pentru proprietarii persoane fizice, ai apartamentelor din blocurile de locuințe și ai imobilelor cu destinația locuințe care au executat lucrări de intervenție pe cheltuială proprie, pe baza documentelor precizate anterior.

Contribuabilul prezintă toate documentele precizate la articolul anterior. Contribuabilul nu figurează cu debite restante către bugetul local.

Lucrările de intervenție realizate, corespund cu lucrările stabilite de art. 4 din O.U.G. nr. 18/2009 astfel: izolarea termică a pereților exteriori, înlocuirea ferestrelor și a ușilor exterioare existente, inclusiv tâmplăria aferentă accesului în blocul de locuințe, cu tâmplărie performantă energetic, închiderea balcoanelor/logiilor cu tâmplărie performantă energetic, termo-hidroizolarea terasei/termoizolarea planșeului peste ultimul nivel în cazul existenței șarpantei, izolarea termică a planșeului peste subsol, în cazul în care prin proiectarea blocului sunt prevăzute apartamente la parter, lucrări de demontare a instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele/terasa blocului de locuințe, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de izolare termică, lucrări de refacere a finisajelor anvelopei.

Dosarul individual se înregistrează și se analizează, după care se comunică solicitantului modul de soluționare a cererii depuse.

Dosarul privind cererea de acordare a facilității se clasează dacă acesta nu este complet, din motive imputabile solicitantului (neprezentarea tuturor documentelor stabilite de procedură, neachitarea la scadență a celorlalte obligații datorate bugetului local, etc.).

Clasarea dosarului și motivele clasării acestuia se vor comunica în scris solicitantului în termen de 10 zile de la data clasării dosarului, dar fără a depăși 30 de zile de la data înregistrării cererii de acordare a facilității.

Reducerea-scutirea de plata impozitului pe clădiri se acordă anual.

În sarcina contribuabililor intră cheltuielile ocazionate de efectuarea sau obținerea documentelor prevăzute în dosarul de acordare a facilității fiscale.

Scutirea se menține în cazul soțului/soției supraviețuitor pentru cota sa de proprietate și în cazul moștenitorilor legali. Moștenitorii legali trebuie să prezinte după caz, certificate de moștenitor, dacă succesiunea a fost dezbătută sau certificate de calitate de moștenitor.

În cazul înstrăinării imobilului, reducerea/scutirea impozitului pe clădiri nu se mai acordă noului proprietar.

Competența de soluționare a dosarelor individuale de acordare a facilităților fiscale aparține Direcției Economice prin Serviciul Stabilire Incasare Impozite și Taxe.

ART. 6.

(1) Executarea lucrărilor de intervenție este posibilă cu respectarea procedurii prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construire, și prevederile Legii nr. 153/2011 art. 11, alin. (8) și alin. (9) prin grija asociației de proprietari.

Lucrările de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii se pot executa fără autorizație de construire; autorizația de construire se va obține pentru locuințe individuale din categoria monumentelor istorice clasate în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii.

(2) În vederea adoptării unor soluții tehnice unitare, certificatele de urbanism și autorizațiile de construire se vor elibera pentru fiecare bloc de locuințe la cererea asociației de proprietari, nefiind posibilă emiterea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire pentru părți din clădire (apartamente izolate, etc.).

(3) Lucrările de intervenție la anvelopa blocului de locuințe prevăzute la art. 4 lit. „a” – „d” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, care au ca scop scăderea consumului specific pentru încălzire sub 100 kWh/m² și an, în condiții de eficiență economică se stabilesc prin expertiza de audit energetic care se realizează de către un auditor energetic pentru clădiri, persoana fizică atestată gradul I, specialitatea construcții și/sau construcții și instalații.

(4) Certificatul de performanță energetică/alt document legal emis în baza auditului energetic din care să rezulte clasa de performanță energetică la care se încadrează imobilul după efectuarea lucrărilor de reabilitare, în care sunt precizate măsurile de intervenție realizate pentru reabilitarea termică, document ce se va prezenta Direcției economice – Serviciul de stabilire impozite și taxe locale pentru scutirea de la plata impozitului pe clădiri se va obține prin grija beneficiarului (proprietarul apartamentului din blocul de locuințe sau al imobilului cu destinația locuință).

(5) Conform art. 32 din O.U.G. nr. 18/2009:

Certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție se eliberează, în regim de urgență, cu scutire de taxă, prin exceptare de la prevederile legale în vigoare.

Prin derogare de la prevederile art. 1 și art. 7 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru executarea lucrărilor de intervenție la părțile comune, autorizația de construire se emite fără prezentarea titlului asupra imobilului, teren și/sau construcție, a extrasului de plan cadastral și a extrasului de carte funciară de informare.

(6) Conform art. 33 din O.U.G. nr. 18/2009 pentru lucrările de intervenție prevăzute în prezentul regulament, prin excepție de la prevederile legale în vigoare, autorizația de construire se emite fără virarea cotelor de 0,7% și 0,1% către Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului din cheltuielile pentru executarea lucrărilor.

(7) Prin documentația pentru obținerea autorizației de construire (D.T.A.C.) se vor preciza inclusiv finisajele fațadelor, cu stabilirea permisivităților și/sau a restricțiilor referitoare la cromatica fațadelor, conform proiectului precizat la alin. (4) realizat prin grija administrației publice locale.

(8) Pentru realizarea unitară a finisajelor fațadelor, în situația realizării de lucrări de intervenție individuale în limitele autorizației de construire emise, finisajul exterior al tuturor fațadelor se va realiza obligatoriu după realizarea lucrărilor de intervenție autorizate pentru întreaga construcție.

(9) Nerespectarea prevederilor autorizației de construire atrage aplicarea de sancțiuni conform prevederilor legale în vigoare.