

ACTE ALE ORGANELOR DE SPECIALITATE ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE
ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
Nr. 18 din 19 ianuarie 2014

MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
Nr. 251 din 18 februarie 2014

ORDIN

pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței, al ministrului finanțelor publice și al viceprim-ministrului, ministrul administrației și internelor, nr. 163/540/23/2009

În temeiul art. VII din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 63/2012 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 238/2013, al art. 12 alin. (7) din Hotărârea Guvernului nr. 1/2013 privind organizarea și funcționarea Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările ulterioare, și al art. 10 alin. (4) din Hotărârea Guvernului nr. 34/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Finanțelor Publice, cu modificările și completările ulterioare,

viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, și viceprim-ministrul, ministrul finanțelor publice, emit următorul ordin:

Art. I. — Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței, al ministrului finanțelor publice și al viceprim-ministrului, ministrul administrației și internelor, nr. 163/540/23/2009, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 194 din 27 martie 2009, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 2, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Blocurile de locuințe identificate și inventariate potrivit alin. (1) lit. c) se grupează, de regulă, pe regimuri de înălțime — până la P+4 etaje și peste P+4 etaje. În cadrul acestei grupări, inventarierea se realizează în funcție de perioadele de proiectare, pe tipuri de blocuri cu soluții constructive similare ale anvelopei, precum și cu luarea în considerare și a prevederilor art. 3 alin. (3) și (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare.”

2. La articolul 4, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alineatul (1¹), cu următorul cuprins:

„(1¹) Coordonatorul local înștiințează, după caz, asociațiile de proprietari despre posibilitatea asigurării de către autoritățile administrației publice locale, în baza și în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație, a finanțării cheltuielilor aferente executării lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei de contribuție ce revine proprietarilor/asociațiilor de proprietari, cu recuperarea sumelor în conformitate cu prevederile art. 14 alin. (3)—(9) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare.”

3. La articolul 5, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Adunarea generală a proprietarilor hotărăște, în condițiile și cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, înscrierea în programul local și semnarea contractului de mandat transmis de coordonatorul local.”

4. La articolul 7 alineatul (2), litera f) se modifică și va avea următorul cuprins:

„f) Întocmirea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție și verificarea acestora pentru respectarea cerinței fundamentale «securitate la incendiu», precum și, după caz, a altor cerințe fundamentale în funcție de complexitatea soluțiilor tehnice dezvoltate.”

5. La articolul 9, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Auditul energetic se realizează de către un auditor energetic pentru clădiri, persoană fizică atestată gradul profesional I, specialitatea construcții și instalații.”

6. La articolul 10, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(3) Sinteza documentației de avizare, întocmită de proiectant, semnată de expertul tehnic și auditorul energetic pentru clădiri, însoțită de coordonatorul local se înaintează la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, însoțită de acordul scris al asociației de proprietari cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine acesteia prevăzut la art. 21 lit. c²) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, în copie, precum și copia contractului de mandat perfectat de coordonatorul local cu asociația de proprietari.”

7. La articolul 10, după alineatul (3) se introduce un nou alineat, alineatul (3¹), cu următorul cuprins:

„(3¹) Auditorul energetic pentru clădiri semnează și parafează partea scrisă din documentația tehnică avizare din punct de vedere al respectării soluțiilor stabilite prin raportul de audit energetic.”

8. La articolul 11, alineatul (1) se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 11. — (1) Indicatorii tehnico-economici din documentația de avizare întocmită pentru fiecare obiectiv de investiții se aprobă de consiliul local, condiționat de însușirea acestora de către coordonatorul local, primirea acordului scris al asociației de proprietari cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației, precum și de obținerea avizului conform și prealabil al Consiliului

tehnic-economic al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.”

9. La articolul 11, după alineatul (1) se introduc cinci noi alineate, alineatele (11)—(15), cu următorul cuprins:

„(11) Indicatorii tehnico-economici din documentația de avizare întocmită pentru fiecare obiectiv de investiții se transmit, de către coordonatorul local, cu adresă, cu cel mult 30 de zile lucrătoare anterioare aprobării acestora de către consiliul local, asociației de proprietari pentru luarea la cunoștință și transmiterea acordului scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației.

(12) În vederea transmiterii acordului scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației, președintele asociației de proprietari afișează la avizierul asociației indicatorii tehnico-economici din documentația de avizare, pentru luarea la cunoștință, și convoacă, în condițiile legii, adunarea generală a proprietarilor.

(13) Adunarea generală a proprietarilor hotărăște, în condițiile și cu respectarea prevederilor art. 21 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, transmiterea, în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la primirea acestora, acordului scris precizat la art. 11 alin. (22) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare.

(14) Modelul hotărârii adunării generale a proprietarilor este prevăzută în anexa nr. 31.

(15) Netransmiterea acordului scris în termen conduce la întreruperea procedurii de avizare/aprobare prevăzută la art. 11 alin. (22) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, și, respectiv, la rezilierea contractului de mandat încheiat cu asociația de proprietari.”

10. La articolul 12, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(2) Odată cu notificarea, coordonatorul local comunică asociației de proprietari documentația de avizare pentru lucrările de intervenție și indicatorii tehnico-economici aprobați de către consiliul local cu specificarea cotei-părți de finanțare ce revine asociației de proprietari pentru finanțarea executării lucrărilor de intervenție, termenul și graficul de execuție a lucrărilor de intervenție aprobat.”

11. După articolul 34 se introduce un nou articol, articolul 34¹, cu următorul cuprins:

„Art. 34¹. — (1) În conformitate cu prevederile art. 13¹ din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, finanțarea unor activități/lucrări de intervenție pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe poate fi asigurată și din fondurile structurale și de coeziune ale Uniunii Europene și se realizează strict în conformitate cu regulamentele și procedurile de accesare a acestor fonduri și în condițiile stabilite prin documentele procedurale specifice implementării programelor operaționale prin care se asigură finanțarea unor astfel de intervenții.

(2) Finanțarea cheltuielilor aferente cotei de contribuție ce revine proprietarilor/asociației de proprietari, conform art. 13¹ alin. (3), pentru activitățile/lucrările prevăzute la art. 13¹ alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu

modificările și completările ulterioare, și recuperarea acestor sume avansate de către autoritățile administrației publice locale pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a proprietarilor/asociațiilor de proprietari, în cazul finanțării activităților/lucrărilor de intervenție pentru creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe din fondurile structurale și de coeziune ale Uniunii Europene, se fac în conformitate cu prevederile art. 14 alin. (2) și (4)—(10) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare.”

12. La anexa nr. 2, a doua liniuță de la ultimul paragraf se modifică și va avea următorul cuprins:

„— hotărârea privind înscrierea în programul local, adoptată în adunarea generală a asociației de proprietari, în condițiile și cu respectarea prevederilor art. 21 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare.”.

13. După anexa 3 se introduce o nouă anexă, anexa nr. 31, al cărei conținut este prevăzută în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentul ordin.

14. Anexele nr. 3, 4, 8 și 11 se modifică și se înlocuiesc cu anexele nr. 2—5 care fac parte integrantă din prezentul ordin.

15. În tot cuprinsul normelor metodologice, sintagmele „Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței”, „cerința esențială” și „avizul Consiliului tehnico-economic al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului” se înlocuiesc cu sintagmele „Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice”, „cerința fundamentală” și, respectiv, cu „avizul conform și prealabil al Consiliului tehnico-economic al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice”.

Art. II. — În tot cuprinsul Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței, al ministrului finanțelor publice și al viceprim-ministrului, ministrul administrației și internelor, nr. 165/540/23/2009, cu modificările și completările ulterioare, prin sintagma „Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009” se va înțelege „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, cu modificările și completările ulterioare”.

Art. III. — Prevederile Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței, al ministrului finanțelor publice și al viceprim-ministrului, ministrul administrației și internelor, nr. 163/540/23/2009, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu modificările și completările aduse prin prezentul ordin, se aplică în mod corespunzător și locuințelor precizate la art. 11 alin. (1) din 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, cu modificările și completările ulterioare.

Art. IV. — Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

p. Viceprim-ministru,
ministrul dezvoltării regionale
și administrației publice,
Shhaideh Sevil,
secretar de stat

p. Ministrul delegat pentru buget,
Gheorghe Gherghina,
secretar de stat

p. Viceprim-ministru,
ministrul finanțelor publice,
Dan Manolescu,
secretar de stat

— conținut-cadru —

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

Localitatea

Județul (Sectorul)

Str. nr., bl., codul poștal

Codul de înregistrare fiscală:

HOTĂRÂREA
Adunării generale a proprietarilor

nr. din data de

În baza Adresei consiliului local al municipiului/orașului/comunei/sectorului al municipiului București nr. din

Luând cunoștință de prevederile Ordonanței 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, cu modificările și completările ulterioare, de conținutul indicatorilor tehnico-economici din documentația de avizare cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației, precum și de posibilitatea solicitării finanțării cheltuielilor aferente executării lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei de contribuție ce revine proprietarilor/asociației de proprietari cu recuperare a sumelor avansate de către autoritatea locală prin taxa de reabilitare termică, afișat la avizierul Asociației de proprietari începând cu data de

Adunarea generală a proprietarilor, în ședința ordinară/extraordinară din data de, în prezența a membri din totalul de membri ai asociației,

HOTĂRĂȘTE:

transmiterea acordului scris al Asociației de proprietari din localitatea, județul/sectorul, str. nr., bl., codul poștal, codul de înregistrare fiscală, cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației, în condițiile și cu respectarea prevederilor art. 21 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare.

(După caz, hotărăște să depună la autoritatea locală cererea de finanțare a cheltuielilor aferente executării lucrărilor de intervenție corespunzătoare cotei de contribuție ce revine proprietarilor/asociației de proprietari, cu recuperarea sumelor în condițiile precizate la art. 14 alin. (3) și (5)—(9) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare).

Drept pentru care îl împuternicește pe președintele asociației de proprietari, dna/dl, să semneze și să transmită, în numele și pentru fiecare dintre proprietarii înscrși în lista anexată, acordul scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației (după caz, îl împuternicește pe președintele asociației de proprietari să semneze și să transmită, în numele și pentru fiecare dintre proprietarii înscrși în lista anexată, cererea de finanțare a asociației de proprietari).

Prezenta hotărâre se afișează la avizierul asociației de proprietari și va însoți acordul scris ce urmează a fi transmis coordonatorului local (după caz, se atașează la acordul scris și cererea de finanțare a proprietarilor/asociației de proprietari cu specificarea sumelor solicitate de proprietari pentru cofinanțarea executării lucrărilor de intervenție).

Președinte,

.....
(numele și semnătura)

L.S.

Contrasemnează:

Secretarul Asociației de proprietari

Comitetul executiv al Asociației de proprietari

0015716914042014

— conținut-cadru —

CONTRACT DE MANDAT*)
Nr. .../.....

*) Prezentul contract de mandat reprezintă un model care cuprinde clauzele minime și obligatorii, părțile având libertatea să-l completeze cu alte clauze, după caz.

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil, ale art. 10 din 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, cu modificările și completările ulterioare, în baza înștiințării aprobării indicatorilor tehnico-economici primarului

(coordonator local) al (municipiul/orașul/comuna/sectorul al municipiului București) nr. din data și a Hotărârii adunării generale a proprietarilor nr. din data

Prezentul contract se încheie între următoarele părți:

1. Municipiul/Orașul/Comuna/Sectorul al municipiului București, cu sediul în localitatea/sectorul, județul/municipiul București, str. nr., telefon, fax, reprezentat de dna/dl, primar (coordonator local), în calitate de mandatar, și

2. Asociația de proprietari, cu sediul în localitatea, județul/sectorul, str. nr., bl., telefon, fax, cont IBAN deschis la, cod fiscal, reprezentată prin dna/dl, în calitate de președinte, posesoare/posesor a/al actului de identitate tip....., seria....., nr., eliberat de la data de, domiciliată/domiciliat în (localitatea)

str. nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul, născută/născut la data de (ziua, luna, anul)

în județul/sectorul, fiica/fiul lui și a/al, cod numeric personal, în calitate de mandant.

CAPITOLUL I

Obiectul contractului

Art. 1. — Obiectul prezentului contract îl constituie mandatarea de către asociația de proprietari (*mandant*), beneficiar al investiției, a coordonatorului local (*mandatar*) să stabilească și să efectueze, în numele și pentru mandant, cu titlu gratuit, măsurile și acțiunile ce se impun, în condițiile și cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL II

Obligațiile părților contractante

Art. 2. — Obligațiile mandatarului (coordonator local) sunt următoarele:

a) să elaboreze documentația de atribuire a contractelor de proiectare și execuție a lucrărilor de intervenție;

b) să organizeze procedurile de achiziție publică, să semneze și să gestioneze contractele de achiziție publică pentru prestarea serviciilor de proiectare și execuție a lucrărilor de intervenție;

c) să asigure întocmirea documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și să supună aprobării, conform legii, indicatorii tehnico-economici pentru lucrările de intervenție;

d) să transmită indicatorii tehnico-economici din documentația de avizare pentru lucrările de intervenție în vederea luării la cunoștință de către asociația de proprietari despre conținutul acestora în vederea transmiterii acordului scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației;

e) să notifice mandantului documentația de avizare pentru lucrările de intervenție și indicatorii tehnico-economici aprobați care stau la baza completării contractului de mandat, prin act adițional, cu valorile și durata lucrărilor de intervenție și sumele aferente cotelor de participare ale părților;

f) să transmită mandantului actul adițional la prezentul contract de mandat, cuprinzând valoarea lucrărilor de intervenție, cota-parte ce revine mandantului pentru executarea lucrărilor și durata de execuție a lucrărilor de intervenție;

g) să contracteze executarea lucrărilor de intervenție după semnarea actului adițional la contractul de mandat;

h) să emită certificatul de urbanism, autorizația de construire și ordinul de începere a lucrărilor;

i) să organizeze recepția la terminarea lucrărilor și recepția finală după expirarea garanției de bună execuție;

j) să predea mandantului documentația legală pentru completarea cărții tehnice a construcției;

k) să deschidă un cont separat în numele unității administrativ-teritoriale la unitățile teritoriale ale Trezoreriei Statului pentru finanțarea execuției lucrărilor de intervenție, în condițiile legii;

l) să efectueze plata lucrărilor de intervenție executate, în cotele și în condițiile prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, conform documentelor de plată;

m) să solicite mandantului virarea sumei aferente părții ce îi revine, pe baza deconturilor de plată a lucrărilor executate;

n) să desfășoare orice acțiuni necesare executării în condiții de eficiență a lucrărilor de intervenție la blocul de locuințe;

o) să înștiințeze mandantul asupra existenței oricărei situații de natură să îi prejudicieze interesele, precum și asupra acțiunilor întreprinse;

p) să stabilească, după caz, pentru recuperarea sumelor avansate de către autoritatea locală, taxa de reabilitare termică, a proprietarilor/asociației de proprietari care au/a depus cerere pentru asigurarea cofinanțării de către autoritatea locală a executării lucrărilor de intervenție.

Art. 3. — Actele juridice încheiate de către mandatar, în limitele mandatului, sunt opozabile terților.

Art. 4. — Obligațiile mandantului (asociația de proprietari) sunt următoarele:

A. Obligațiile membrilor asociației de proprietari sunt:

a) să ia cunoștință de conținutul indicatorilor tehnico-economici din documentația de avizare și să transmită acordul scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației;

b) să hotărască, după caz, cu privire la depunerea cererii de finanțare, a proprietarilor/asociației de proprietari, pentru asigurarea cofinanțării de către autoritatea locală a sumelor reprezentând cota-parte ce revine în sarcina asociației pentru executarea lucrărilor de intervenție — sumele avansate de către autoritatea locală urmează a fi recuperate prin taxa de reabilitare termică;

c) să își însușească valorile și durata de execuție cuprinse în documentația de avizare pentru lucrările de intervenție și în indicatorii tehnico-economici;

d) să împuternicească președintele asociației de proprietari să semneze actul adițional la contractul de mandat;

e) să constituie suma necesară cofinanțării corespunzătoare cotei-parte prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, sau, după caz, să transmită cererea de finanțare, a proprietarilor/asociației

de proprietari, pentru asigurarea cofinanțării de către autoritatea locală pentru executarea lucrărilor de intervenție;

f) să desemneze un reprezentant pentru recepția la terminarea lucrărilor și pentru recepția finală.

B. Obligațiile președintelui asociației de proprietari, ca reprezentant împuternicit de aceasta, sunt:

a) să informeze membrii asociației de proprietari, prin afișarea la avizierul asociației a tuturor documentelor primite/transmise de la/la mandatar;

b) să convoace, conform legii, adunarea generală a proprietarilor imediat după primirea de la mandatar a documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și a indicatorilor tehnico-economici, în vederea aducerii la cunoștință a valorilor și a duratei de execuție, precum și pentru stabilirea cotelor de participare în sarcina fiecărui proprietar;

c) să supună aprobării adunării generale a proprietarilor:

— transmiterea acordului scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației pentru asigurarea cofinanțării executării lucrărilor de intervenție;

— transmiterea, după caz, a cererii de finanțare a proprietarilor/asociației de proprietari pentru asigurarea cofinanțării de către autoritatea locală a executării lucrărilor de intervenție, cu recuperarea sumelor avansate de către autoritatea locală prin taxa de reabilitare termică;

— lucrările de intervenție fundamentate în documentația de avizare a lucrărilor de intervenție;

— cuantumul sumei necesare cofinanțării executării lucrărilor de intervenție, în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare;

— cotele de participare la fondul de reparații stabilite în sarcina fiecărui proprietar, direct proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate, pentru constituirea sumei necesare cofinanțării executării lucrărilor de intervenție;

d) să semneze și să transmită coordonatorului local, în maximum 15 zile lucrătoare, acordul scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației, însoțit, după caz, de cererea de finanțare, a proprietarilor/asociației de proprietari, pentru asigurarea cofinanțării de către autoritatea locală a sumelor reprezentând cota-parte ce revine în sarcina asociației, cu recuperarea sumelor avansate de către autoritatea locală prin taxa de reabilitare termică;

e) să semneze și să transmită coordonatorului local, în maximum 30 de zile lucrătoare, actul adițional la prezentul contract de mandat, în care se prevede valoarea lucrărilor de intervenție;

f) să vireze pe numele mandatarului suma ce îi revine, conform legii, pentru plata lucrărilor de intervenții executate.

Art. 5. — Mandantul nu poate solicita modificări ale proiectului în baza căruia s-a emis autorizația de construire.

Art. 6. — În cazul în care adunarea generală a asociației de proprietari nu aprobă transmiterea acordului scris cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației de proprietari sau nu aprobă executarea lucrărilor de intervenție fundamentate în documentația de avizare, hotărârea motivată a adunării generale a proprietarilor va fi transmisă mandatarului.

CAPITOLUL III

Termenul contractului

Art. 7. — (1) Prezentul contract de mandat intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

(2) Contractul are valabilitate până la data procesului-verbal de recepție finală.

CAPITOLUL IV

Încetarea contractului

Art. 8. — Prezentul contract încetează de plin drept, fără somație și fără îndeplinirea altor formalități, în cazul în care:

a) în urma raportului de expertiză tehnică se prevede necesitatea executării unor lucrări de consolidare/reparații care condiționează executarea lucrărilor de intervenție, iar coordonatorul local dispune încetarea contractului;

b) mandantul nu transmite acordul scris, prevăzut la art. 11 alin. (2)² lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la nivelul maximal al cheltuielilor corespunzătoare cotei de finanțare ce revine asociației de proprietari;

c) mandantul hotărăște că nu este de acord cu executarea lucrărilor de intervenție, după luarea la cunoștință a documentației de avizare pentru lucrările de intervenție și a indicatorilor tehnico-economici aprobați;

d) la data semnării procesului-verbal de recepție finală a lucrărilor de intervenție la blocul de locuințe nr.

CAPITOLUL V

Forța majoră

Art. 9. — Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art. 10. — Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract de mandat, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art. 11. — Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 12. — Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art. 13. — Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL VI

Notificări

Art. 14. — În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi depusă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art. 15. — În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art. 16. — Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în ziua expediată, dacă aceasta a fost zi lucrătoare și dacă transmiterea s-a făcut până la ora 17,00, sau în prima zi lucrătoare, dacă ziua expedierii faxului era nelucrătoare.

Art. 17. — Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la articolele precedente.

CAPITOLUL VII

Litigii

Art. 18. — În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente din România.

CAPITOLUL VIII

Clauze finale

Art. 19. — (1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma de singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul *zi ori zile* sau orice referire la zile reprezintă zile lucrătoare, dacă nu se specifică în mod diferit.

Art. 20. — Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 21. — Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe:

— anexa nr. 1 — Hotărârea adunării generale a proprietarilor nr. ... din data de (în original);

— anexa nr. 2 — Lista proprietarilor din blocul de locuințe.

Art. 22. — Prezentul contract, împreună cu anexele care fac parte integrantă din acesta, reprezintă voința părților.

Art. 23. — Limba care guvernează contractul este limba română.

Art. 24. — Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Art. 25. — Prezentul contract de mandat a fost încheiat astăzi,, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, ambele având aceeași valoare juridică.

Mandant
(asociația de proprietari, prin președinte),

.....
(numele și semnătura)
L.S.
Nr. din data

Mandatar
(coordonator local, primar),

.....
(numele și semnătura)
L.S.
Nr. din data

ANEXĂ
la modelul de contract de mandat

ACT ADIȚIONAL Nr. 1*) la Contractul de mandat nr. /

*) Prezentul act adițional reprezintă un model care cuprinde clauzele minime și obligatorii, părțile având libertatea să îl completeze cu alte clauze, după caz.

Prezentul act adițional la contractul de mandat se încheie în conformitate cu prevederile Codului civil și ale art. 11 alin. (3) din 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, cu modificările și completările ulterioare, în baza notificării primarului (coordonator local) al (municipiul/orașul/comuna/sectorul al municipiului București) nr. din data de și a Hotărârii adunării generale a proprietarilor nr. din data de

Prezentul act adițional se încheie între următoarele părți:

1. Municipiul/Orașul/Comuna/Sectorul al municipiului București, cu sediul în localitatea, județul/sectorul, str. nr., telefon, fax, reprezentat de dna/dl, primar (coordonator local), în calitate de mandatar,

și

2. Asociația de proprietari, cu sediul în localitatea, județul/sectorul, str. nr., bl., telefon, fax, cont IBAN deschis la, cod fiscal, reprezentată prin dna/dl, în calitate de președinte, posesoare/posesor a/al actului de identitate tip, seria nr., eliberat de la data de, domiciliată/domiciliat în str. nr., bl., sc.,

(localitatea)

et., ap., sectorul/județul, născută/născut la data de în (ziua, luna, anul) (localitatea)

sectorul/județul, fiica/fiul lui și a/al cod numeric personal, în calitate de mandant.

Art. 1. — Obiectul prezentului act adițional îl constituie exprimarea acordului mandantului (asociația de proprietari) pentru executarea lucrărilor de intervenție la blocul de locuințe.

Art. 2. — (1) Mandantul a luat act de conținutul documentației de avizare pentru lucrările de intervenție, de indicatorii tehnico-economici aprobați, aferenți blocului de locuințe situat în, precum și de graficul și durata de execuție a lucrărilor și cota-parte ce revine asociației de proprietari pentru finanțarea executării lucrărilor.

(2) Mandantul își exprimă acordul privind valoarea lucrărilor de intervenție și aprobă constituirea sumei necesare cofinanțării corespunzătoare cotei-părți prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, și aprobă executarea lucrărilor de intervenție.

Art. 3. — (1) Valoarea lucrărilor de intervenție este de mii lei.

(2) Cota-parte ce revine asociației de proprietari este de mii lei.

(3) Durata de executare a lucrărilor de intervenție este de luni.

Art. 4. — Cofinanțarea în cuantum de se constituie prin contribuții ale proprietarilor la fondul de reparații al asociației de proprietari, direct proporțional cu cota-parte indiviză deținută.

Art. 5. — Mandantul (asociația de proprietari) îl mandatează pe mandatar (coordonatorul local) să contracteze executarea lucrărilor de intervenție la blocul de locuințe la valoarea prevăzută la art. 3 alin. (1) și în termenul prevăzut la art. 3 alin. (3).

Art. 6. — Mandantul este de acord cu virarea sumei aferente cotei-parte ce îi revine pe baza deconturilor lunare de plată a lucrărilor executate.

Art. 7. — Prezentul act adițional completează Contractul de mandat nr. încheiat în data de

Art. 8. — Prezentul act adițional a fost încheiat astăzi,, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, ambele având aceeași valoare juridică.

Mandant
(asociația de proprietari, prin președinte),

.....

(numele și semnătura)

L.S.

Nr. din data

Mandatar
(coordonator local, primar),

.....

(numele și semnătura)

L.S.

Nr. din data

ANEXA Nr. 3

(Anexa nr. 4 la normele metodologice)

— conținut-cadru —

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

Localitatea

Județul (Sectorul)

Str. nr. ..., bl. ..., codul poștal

Codul de înregistrare fiscală

HOTĂRÂREA

Adunării generale a proprietarilor nr. din data de

În baza înștiințării municipiului/orașului/comunei/sectorului al municipiului București nr. din,

luând cunoștință de prevederile Ordonanței 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, cu modificările și completările ulterioare, de indicatorii tehnico-economici aprobați, de durata de execuție a lucrărilor și cota-parte ce revine asociației de proprietari pentru finanțarea executării lucrărilor, precum și de conținutul contractului de mandat afișat la avizierul Asociației de proprietari începând cu data de,

Adunarea generală a proprietarilor, în ședința ordinară/extraordinară din data de, în prezența a membri din totalul de membri ai asociației,

HOTĂRĂȘTE:

Înscrierea Asociației de proprietari din localitatea, județul/sectorul, str. nr., bl., codul poștal, codul de înregistrare fiscală, în Programul local privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, în condițiile și cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare.

Drept pentru care îl împuternicește pe președintele asociației de proprietari, dna/dl, să semneze, în numele și pentru fiecare dintre proprietarii înscrși în lista anexată, contractul de mandat transmis de către coordonatorul local și să solicite în scris acestuia înscrierea în programul local.

Prezenta hotărâre se afișează la avizierul asociației de proprietari și va însoți documentația ce urmează a fi transmisă coordonatorului local.

Președinte,

.....

(numele și semnătura)

L.S.

Contrasemnează:

Secretarul Asociației de proprietari

Comitetul executiv al Asociației de proprietari

AUDITUL ENERGETIC

1. Informații generale privind blocul de locuințe — conform anexei la certificatul de performanță energetică al clădirii, al cărui model este prevăzut în anexa nr. 8 la Metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor — partea a III-a „Auditul și certificatul de performanță a clădirii”, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 157/2007, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 126 și 126 bis din 21 februarie 2007, cu modificările și completările ulterioare.

2. Evaluarea performanței energetice a blocului de locuințe

(Se utilizează Metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 157/2007, cu modificările și completările ulterioare.)

Auditul energetic se efectuează de către un auditor energetic pentru clădiri (numele și prenumele) atestat gradul profesional I, specialitățile construcții și instalații, posesor al Certificatului/Certificatelor de atestare seria nr.

3. Certificatul de performanță energetică*)

4. Lucrările de intervenție la blocul de locuințe prevăzute la art. 4 alin. (2) și (3) din 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, cu modificările și completările ulterioare, care au ca scop scăderea consumului specific pentru încălzire sub 100 kWh/m² și an, în condiții de eficiență economică.

Se realizează calculul transferului de masă prin elementele de construcție exterioare pentru blocul de locuințe izolat termic (verificarea asigurării parametrilor de confort interior și evitarea apariției condensului în structură și pe suprafața interioară a elementelor opace de envelopă ale blocului de locuințe).

Se precizează adaptarea și reglarea sistemului de încălzire al blocului de locuințe la necesarul de căldură redus ca urmare a executării lucrărilor de intervenție la anvelopa blocului de locuințe.

5. Analiza eficienței economice a lucrărilor de intervenție.

Date necesare:

• costul unității de căldură nesubvenționat, conform datelor comunicate de furnizorul agentului termic (lei/kWh, lei/GJ), în cazul racordării blocului de locuințe la sistemul centralizat de încălzire;

• costul specific al fiecărei lucrări de intervenție, cu indicarea surselor de informare (lei/m²);

• estimarea costurilor în lei, pentru realizarea lucrărilor de intervenție (pentru fiecare lucrare de intervenție în parte).

Date de calcul și rezultate obținute:

Măsuri (conform pct. 4)	Costul specific (lei/m)	Costul lucrărilor de intervenție (mii lei)	Economie de energie (kWh/an)	Durata de recuperare a investiției, N _R , (ani)
a)				
b)				
.....				
.....				

6. Concluzii:

7. Recomandări:

(măsuri recomandate în sarcina proprietarilor pentru:

— scăderea consumului de energie pentru apă caldă de consum și iluminat;

— menținerea/realizarea ventilării corespunzătoare a spațiilor ocupate.)

NOTĂ:

În scopul atingerii țintei de reducere a consumului anual specific de energie pentru încălzire de sub 100 kWh/m² arie utilă și an, se recomandă utilizarea materialelor/sistemelor izolante care să conducă la obținerea unor rezistențe termice minime corectate, R_{min}, ale elementelor de construcție la nivelul celor prevăzute de Normativul privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor, indicativ C 107-2005, aprobat prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 2.055/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Ferestrele și ușile exterioare performante energetice vor fi dotate cu dispozitive/fante/grile pentru aerisirea controlată a aerului în spațiile ocupate (evitarea producerii condensului în jurul ferestrelor și al altor zone cu rezistență termică scăzută, precum și pentru realizarea ratei minime de aer proaspăt).

Data

Întocmit

Auditor energetic pentru clădiri,

.....

(numele și prenumele)

L.S.

*) Se completează certificatul de performanță energetică al blocului de locuințe, corespunzător stării inițiale.

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

Localitatea

Județul (Sectorul)

Str. nr.,

bl., codul poștal

Codul de înregistrare fiscală

HOTĂRÂREA

Adunării generale a proprietarilor nr. din data de

În baza Notificării municipiului/orașului/comunei/sectorului al municipiului București nr. din,
luând cunoștință de:

— conținutul documentației de avizare care fundamentează indicatorii tehnico-economici privind creșterea performanței
energetice a blocului de locuințe aprobați, respectiv:

a) indicatori valorici:

— valoarea totală a investiției:, din care:

— construcții-montaj (C + M):,

din care cota-parte ce revine asociației de proprietari, din fondul de reparații, conform art. 13 alin. (1) lit. c) din 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, cu modificările și completările ulterioare:

b) indicatori fizici:

— durata de execuție a lucrărilor de intervenție:

— economia de energie anuală: kWh/an;

— prevederile art. 14 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea
nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la recuperarea, conform legii, prin taxa de reabilitare termică, a
sumelor avansate de către autoritatea locală pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a asociației de proprietari,
precum și de conținutul actului adițional la contractul de mandat,

Adunarea generală a proprietarilor din cadrul Asociației de proprietari din localitatea, județul/sectorul,
str. nr., bl., codul poștal, codul de înregistrare fiscală, în ședința ordinară/extraordinară
din data de, în prezența tuturor membrilor asociației, în condițiile și cu respectarea prevederilor art. 21 din Ordonanța de
urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. — Se aprobă cofinanțarea în cuantum valoric de lei comunicat de coordonatorul local, corespunzător cotei-
parte ce revine asociației de proprietari din valoarea lucrărilor de intervenție, astfel cum este fundamentată în documentația de
avizare în baza căreia consiliul local a aprobat indicatorii tehnico-economici, prin Hotărârea nr. din, în condițiile și cu
respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea
nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2. — Se aprobă constituirea sumei prevăzute la art. 1 în contul fondului de reparații pentru plata executării lucrărilor
de intervenție.

Art. 3. — Cota de participare în sarcina fiecărui proprietar este de, proporțional cu cota-parte indiviză de
proprietate, conform tabelului anexat.

Se anexează, semnată, lista proprietarilor.

Având în vedere cele de mai sus, se împuternicește președintele asociației de proprietari, dna/dl, să
semneze în numele și pentru asociația de proprietari actul adițional la contractul de mandat transmis de coordonatorul local.

Prezenta hotărâre se afișează la avizierul asociației de proprietari.

0015716914042014

Președinte,

.....

(numele și semnătura)

L.S.

Contrasemnează:

Secretarul Asociației de proprietari

Comitetul executiv al Asociației de proprietari