

Modificări semnificative în materia legislației privind certificatele de performanță energetică a clădirilor

Legea nr. 159/2013 („**Legea 159**”) privind modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 („**Legea 372**”) privind performanța energetică a clădirilor aduce modificări semnificative în domeniu, inclusiv în ceea ce privește obligațiile deținătorilor de clădiri. Vom prezenta în continuare pe scurt principalele modificări în legătură cu obligațiile deținătorilor:

Ø Noi obligații asociate obținerii autorizației de construire precum și reducerii consumului de energie din surse convenționale

Se extinde obligația de a întocmi un studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată. Anterior, această obligație era impusă în cazul clădirilor cu o suprafață utilă totală de peste 1.000 mp. Potrivit Legii 159[1], această obligație se va aplica în cazul clădirilor noi/ansamblurilor de clădiri noi din proprietatea/administrarea autorităților administrației publice care urmează să fie recepționate după data de 31.12.2018, fiind impusă prin certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire a clădirii.

Se introduce[2] și o sancțiune pentru nerespectarea acestei prevederi, în sensul că certificatul de urbanism emis fără solicitarea respectivului studiu este incomplet, această faptă constituind contravenție și fiind sancționată potrivit Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Se introduce[3] obligația ca, în privința clădirilor noi a căror recepție la terminarea lucrărilor va fi efectuată începând cu data de 31.12.2020, consumul de energie din surse convenționale să fie aproape egal cu zero.

Ø Noi obligații și sancțiuni referitoare la certificatul de performanță energetică („Certificatul”)

Legea 159 introduce o serie de noi articole privind obligațiile proprietarului/investitorului/administratorului, după caz, ce privesc Certificatul, astfel:

- 1) Investitorul/proprietarul/administratorul are obligația de a pune la dispoziția potențialului cumpărător sau chiriaș, anterior încheierii contractului, o copie a Certificatului, în scop de informare asupra performanței energetice a clădirii ce va face obiectul achiziționării/închirierii.[4] Sancțiunea prevăzută în cazul încheierii unor contracte de vânzare cumpărare fără respectarea acestei obligații este nulitatea relativă a contractului, conform Codului civil.
- 2) Proprietarul are obligația (i) de a transmite Certificatul, în original, noului proprietar, la încheierea contractului de vânzare cumpărare, și (ii) de a depune la organul fiscal competent o copie a Certificatului, la momentul înregistrării contractului de vânzare cumpărare sau închiriere, după caz.
- 3) În privința clădirilor care se construiesc[5], Certificatul este elaborat prin grija investitorului/proprietarului/administratorului, fiind prezentat de către acesta, în original, comisiei responsabile de recepția la terminarea lucrărilor, și anexat, în copie, la procesul verbal de recepție, constituind parte componentă a cărții tehnice a construcției. În cazul în care procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nu este însoțit de copia Certificatului, sancțiunea ce intervine este nulitatea absolută a procesului verbal de recepție.
- 4) Proprietarul/investitorul/administratorul vor informa potențialii cumpărători sau chiriași asupra informațiilor din Certificat referitoare la indicatorii de performanță, acestea fiind menționate în anunțurile de vânzare sau închiriere.[6]

Ø Introducerea unui sistem de control și a unor sancțiuni pentru nerespectarea dispozițiilor legale în materie. Alte prevederi. Intrare în vigoare a Legii 159.

Noua lege introduce[7] (i) un sistem de control care este exercitat de către Inspectoratul de Stat în Construcții prin specialiștii săi, aceștia fiind responsabili de verificarea îndeplinirii obligațiilor cu privire la Certificate de către autoritățile administrației publice și persoanele desemnate să elaboreze Certificate și rapoarte de audit energetic, precum și (ii) sancțiuni pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute de lege.

Legea 159 conține de asemenea dispoziții referitoare la inițierea și promovarea unor programe și metode de informare a deținătorilor de clădiri în ceea ce privește creșterea performanței energetice a acestora și introducerea unor sisteme alternative de energie.

Legea 159 va intra în vigoare începând cu data de 19 Iulie 2013. Aceasta transpune integral în legislația internă prevederile Directivei nr. 2010/31/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 mai 2010 privind performanța energetică a clădirilor.

Concluzii

Modificările și completările aduse de noua reglementare prezintă relevanță sub aspectul introducerii în premieră a unor sancțiuni exprese pentru nerespectarea obligațiilor impuse de lege. Dintre acestea, deosebit de importante sunt cele privind nulitatea relativă pentru neprezentarea copiei Certificatului înainte de încheierea unui contract de vânzare cumpărare, precum și sancțiunea nulității absolute pentru lipsa Certificatului în situația întocmirii procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor aferent clădirilor supuse construirii.

Pentru întrebări suplimentare în legătură cu cele de mai sus, vă rugăm să contactați pe:

Oana Alexandru
Partner

Toma Barbărașă
Attorney at law

[+ 40 21 319 67 90](tel:+40213196790)
o.alexandru@schoenherr.eu

[+ 40 21 319 67 90](tel:+40213196790)
t.barbarasa@schoenherr.eu

-
- [1] Punctul 12 ce modifică Art. 10 al Legii 372.
 - [2] Punctul 25 ce introduce Art. 20³ al Legii 372.
 - [3] Punctul 15 ce introduce Art. 12³ al Legii 372.
 - [4] Punctul 17 ce introduce Art. 13¹ al Legii 372.
 - [5] Art. 13² al Legii 372.
 - [6] Art. 13³ al Legii 372.
 - [7] Punctul 25 ce introduce capitolele X¹, cuprinzând articolele 20¹ și 20², și X², cuprinzând articolele 20³ și 20⁴ ale Legii 372.