

7 iulie 2020

Buletin Legislativ



Sumar:

1. **Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**

Noi obligații privind performanța energetică a clădirilor

În Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 579 din data de 1 iulie 2020 a fost publicată Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor („**Legea nr. 101/2020**”). Legea nr. 101/2020 transpune Directiva (UE) 2018/844 a Parlamentului European și a Consiliului din 30 mai 2018 de modificare a Directivei 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor și a Directivei 2012/27/UE privind eficiența energetică.

De asemenea, Legea nr. 101/2020 prevede obligația Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației de a elabora o strategie pe termen lung, care să vizeze renovarea parcului național de clădiri rezidențiale și nerezidențiale, publice și private, în vederea transformării treptate a acestuia într-un parc imobiliar cu un nivel ridicat de eficiență energetică, facilitând astfel transformarea clădirilor existente în „*clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero*”. Noua reglementare crește ponderea surselor de energie regenerabilă de la 10% la 30% din necesarul de energie.

Legea nr. 101/2020 instituie o serie de obligații în sarcina investitorilor, proprietarilor și/sau administratorilor de clădiri, printre care: (i) obligația de instalare a dispozitivelor de automatizare și control al consumului de energie și (ii) obligația de echipare a anumitor categorii de clădiri cu sisteme de alimentare a vehiculelor electrice.

1. **Obligații privind instalarea dispozitivelor de automatizare și control al consumului de energie**

Reglementarea vizează: (i) clădiri noi (certificatul de urbanism este emis după data de 15 septembrie 2020) sau (ii) clădiri existente.

1.1. Clădiri noi

Investitorii sunt obligați să asigure echiparea cu dispozitive de autoreglare a temperaturii și calității aerului interior în fiecare încăpere încălzită/răcită direct sau într-o zonă

încălzită/răcită din clădire, în cazul în care acest lucru este fezabil din punct de vedere tehnic și economic.

1.2. Clădiri existente

Similar clădirilor noi, și proprietarii/administratorii clădirilor existente sunt obligați să instaleze, în măsura în care acest lucru este fezabil din punct de vedere tehnic și economic, dispozitive de autoreglare a temperaturii atunci când înlocuiesc generatoarele de căldură sau frig sau la înlocuirea sistemului de încălzire sau răcire a clădirilor. Obligația de instalare a unor dispozitive de autoreglare a temperaturii îi vizează și pe proprietarii construcțiilor care, în urma lucrărilor de intervenție, devin clădiri (în sensul Legii nr. 372/2005). De notat că o astfel de obligație subzistă doar în măsura în care intervenția este fezabilă din punct de vedere tehnic și economic.

2. Obligația de echipare a clădirilor cu sisteme de alimentare a vehiculelor electrice

Noua reglementare prevede o serie de obligații privind echiparea cu sisteme de alimentare a vehiculelor electrice, diferențiat, pe categorii de funcțiuni ale clădirilor, respectiv: (i) nerezidențiale, (ii) rezidențiale sau (iii) cu funcțiuni mixte, rezidențiale și nerezidențiale.

2.1. Clădirile nerezidențiale

În cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovărilor majore efectuate cu privire la clădirile nerezidențiale, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii și/sau proprietarii acestora sunt obligați să instaleze: (i) cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și (ii) tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea în viitor a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice.

Proprietarii clădirilor nerezidențiale existente, cu peste 20 de locuri de parcare, au obligația de a instala până la data de 1 ianuarie 2025 puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice (cel puțin 10% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două puncte de reîncărcare).

2.2. Clădirile rezidențiale

În cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovărilor majore efectuate cu privire la clădirile rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii și/sau proprietarii acestora sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea în viitor a punctelor de reîncărcare.

2.3. Excepții

Obligațiile prevăzute la punctele 2.1 și 2.2 de mai sus nu se aplică, între altele:

- (a) clădirilor rezidențiale și nerezidențiale (noi sau supuse unor renovări majore) care au mai mult de 10 locuri de parcare, pentru care au fost depuse cereri de eliberare a autorizației de construire până la data de 10 martie 2021;

- (b) clădirilor existente rezidențiale și nerezidențiale care sunt supuse unor renovări majore, în cazul în care costul estimativ al instalațiilor de reîncărcare pentru vehicule electrice depășește 7% din costul total al renovării;
- (c) anumitor categorii de clădiri publice;
- (d) clădirilor deținute și/sau ocupate de IMM-uri.

2.4. Autorizarea instalării stațiilor de reîncărcare

Autorizarea instalării stațiilor de reîncărcare se face conform unor proceduri simplificate stabilite de autoritățile competente, termenul fiind de maximum 45 de zile de la depunerea cererii și a documentației aferente.

Instalarea de către chiriaș sau, după caz, de către un coproprietar, a unui punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, fără a aduce modificări clădirii și utilizând infrastructura încastrată instalată anterior, poate fi făcută fără aprobarea proprietarului bunului imobil închiriat sau, după caz, a celorlalți coproprietari.

3. Inspecția sistemelor de încălzire și climatizare

Noua reglementare modifică pragurile pentru efectuarea inspecțiilor reglementate de Legea nr. 372/2005 și introduce prevederi referitoare la inspecția sistemelor de ventilare pentru sistemele combinate de încălzire și ventilare. Astfel, în cazul sistemelor de încălzire/ventilare cu o putere nominală utilă de peste 70kW, inspecția părților accesibile se face o dată la 2 ani. Clădirile care fac obiectul contractelor de performanță energetică sunt exceptate de la efectuarea inspecției tehnice.

4. Alte obligații în domeniul performanței energetice

Clădirile nerezidențiale care beneficiază de sisteme de încălzire sau sisteme combinate de încălzire și de ventilare a spațiului cu o putere nominală utilă de peste 290 kW trebuie echipate - până la data de 31 decembrie 2024 și doar dacă este fezabil din punct de vedere tehnic și economic - cu sisteme de monitorizare electronică și control.

Legea nr. 101/2020 instituie obligația auditorilor energetici de a transmite după data de 31 decembrie 2020 către Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, un document electronic editabil, care să cuprindă informații energetice relevante despre clădirea auditată energetic, în vederea constituirii băncilor de date.

În fine, Legea nr. 101/2020 stabilește că nerespectarea de către investitor, proprietar, administratorul clădirii, agenții imobiliari sau agențiile de publicitate imobiliară obligației de a include în anunțurile de vânzare sau închiriere informații din certificatul energetic cu privire la indicatorii de performanță constituie contravenție și se sancționează cu amenda de la 1.250 lei la 2.500 lei.

stefania.serban@tuca.ro

tatiana.fiodorov@tuca.ro

Editori

Avocații noștri specializați în **Drept imobiliar** coordonează, printr-o abordare interdisciplinară, o varietate de tranzacții complexe, de la vânzarea-cumpărarea de proprietăți, finanțarea, închirierea și concesiunea proprietăților, asigurarea proprietăților, până la consultanță de specialitate privind construcțiile publice și private, lucrările publice, dezvoltarea și investițiile în proprietăți imobiliare, ipotecile și garanțiile colaterale asupra proprietăților imobiliare, punerea în executare și recuperarea garanțiilor, crearea de *joint ventures* și *leasing* privind toate tipurile de proprietăți, îndeosebi proiecte imobiliare rezidențiale și de birouri. Firma acționează în numele unor fonduri de investiții, dezvoltatori, utilizatori finali, bănci și investitori, fiind implicată în mod activ în aspectele legate de obținerea titlurilor de proprietate, negocierea și redactarea documentelor aferente proceselor de vânzare-cumpărare sau altor tranzacții imobiliare și, ori de câte ori este necesar, asigură reprezentare în proceduri litigioase sau în cadrul măsurilor de instituire a sechestrului, a falimentului sau altor măsuri.



Răzvan Gheorghiu-Testa
Avocat asociat
+4 021 204 88 96
razvan.testa@tuca.ro

TUCA ZBARCEA ASOCIATII

Șos. Nicolae Titulescu nr. 4-8
America House, Aripa de Vest, et. 8
Sector 1, 011141, București, România
T + 4 021 204 88 90
F + 4 021 204 88 99
E office@tuca.ro
www.tuca.ro

Acest material informativ are numai un caracter orientativ. Scopul său nu este de a oferi consultanță juridică cu caracter definitiv, care se va solicita conform fiecărei probleme legale în parte. Pentru detalii și clarificări privind oricare dintre subiectele tratate în Buletinul Legislativ, vă rugăm să contactați avocații sus-menționați.