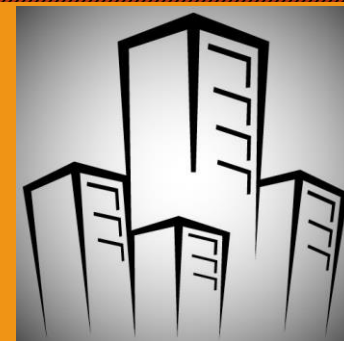




Parteneriatul si participarea proprietarilor - elemente esentiale pentru lucrari în condiții de eficiență, de accesibilitate a prețurilor și la standarde de calitate, în vederea utilizării optime a resurselor de energie și cu respectarea normelor de protecție a mediului.



"ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"

STUDIUL PRIVIND SECTORUL DE LOCUIT ÎN ROMANIA -2000 ÎN LEGATURA CU APARTAMENTELE SITUATE ÎN BLOCURI S-AU IDENTIFICAT O SERIE DE PROBLEME MAJORE



De natura fizica

- Un număr semnificativ de blocuri se pare că suferă de probleme structurale majore. Marea majoritate pare să fie necorespunzător izolate, provocând un disconfort major și punând în pericol sănătatea și chiar viața, atât în căldura verii cât și în frigul, iernii. Izolațiile necorespunzătoare, alături de infrastructura internă și externă prost întreținute, conduc la pierderi și costuri relativ ridicate ale utilitatilor. Una din problemele fundamentale este aceea că nu există o analiză completă a acestor condiții fizice și prin urmare, nu există o cunoaștere a dimensiunii și extinderii problemelor, nici a costurilor pe care le-ar antrena remedierea lor.

De natura instituțională

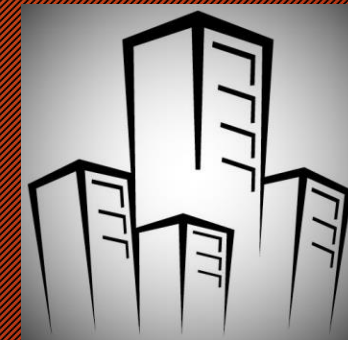
- Proprietatea din cadrul blocurilor a fost fragmentată în proprietăți multiple asupra apartamentelor, în cadrul unor condominii, incluzând și proprietatea publică acolo unde locatarii nu au putut sau nu au vrut să cumpere. Executarea lucrărilor de construcție, plata pentru utilități, precum și alte probleme de interes comun pentru locatarii din cadrul condominiului, depind de eficiența asociațiilor respective de proprietari. Aceasta variază considerabil și nu are o bază solidă în legislație.

De natura economică

- După ce face față cheltuielilor zilnice, numai o parte relativ mică a familiilor care au apartamente în proprietate, mai au resurse disponibile suficiente cu care să contribuie la costul întreținerii regulate și a reparațiilor minore; sunt și mai puțini cei care pot face economii pentru reparații minore ale clădirilor. În consecință, ne putem aștepta ca și condiția generală a blocurilor de locuințe să se deterioreze și să crească numărul apartamentelor necorespunzător pentru a fi locuite. O parte semnificativă a familiilor nu pot face față nici cheltuielilor legate de încălzirea și furnizarea altor utilități - de regulă persoane în vârstă cu pensii fixe - și statutul lor de locatari poate fi menținut numai prin subvenții alocate companiilor de stat furnizoare de utilități și tolerarea, de către acestea, a arrieratelor crescânde.

• "ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"

STUDIUL PRIVIND SECTORUL DE LOCUIT ÎN ROMANIA -2000 **ÎN LEGĂTURĂ CU APARTAMENTELE SITUATE ÎN BLOCURI S-AU** **IDENTIFICAT O SERIE DE PROBLEME MAJORE -2**

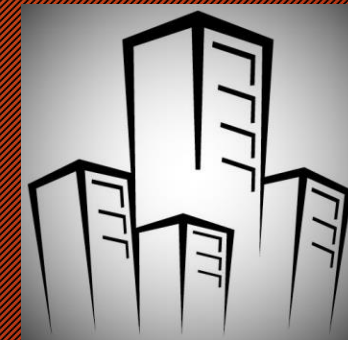


De natura **sociala**

- *Multi proprietari investesc în îmbunătățirea propriului apartament. Dar de cele mai multe ori, nu se fac investiții în structura care constituie proprietate comună sau în infrastructura clădirii, datorită existenței unor locatari care nu au posibilitatea să contribuie financiar și/sau a slabei colaborări din cadrul asociațiilor. Situația este exacerbată prin faptul că cei care au posibilitatea să dea bani, își găsesc propria soluție prin plecarea din apartament și cumpărarea unui apartament nou de calitate mai bună. Aceasta poate reprezenta o primă fază a polarizării sociale, care va conduce în final la concentrarea mai accentuată a familiilor sărace în aceste blocuri de locuințe. Dacă aceste probleme nu vor fi redresate, România se va confrunta cu perspective unor ghetto-uri cu familii sărace, prinse literalmente în capcana unor proprietăți necorespunzătoare, pe care nu au posibilitatea să le întretină.*

- "ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"

Avantajele investițiilor în eficiența energetică a blocurilor de locuințe!



DPDV ECONOMIC

- ECONOMII DE ENERGIE, SCADEREA DEPENDENTEI DE IMPORTURILE ENERGETICE, STIMULAREA PRODUCTIEI DE MATERIALE DE CONSTRUCTII, CRESTERA VALORII PROPRIETATILOR, VENITURI SUPLIMENTARE LA BUGETUL DE STAT, LOCURI DE MUNCA

DPDV SOCIAL

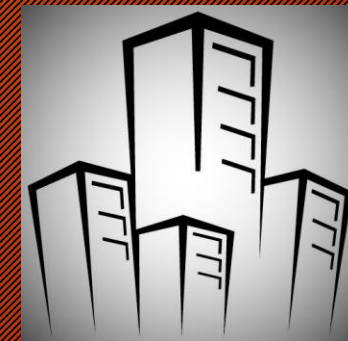
- REDUCEREA SARACIEI PROVOCATE DE COSTUL ENERGIEI, IMBUNATARIREA CONDITIILOR DE LOCUIT CU IMPACT MAJOR ASUPRA SANATATII LOCATARILOR, CRESTERA CONFORTULUI

DPDV MEDIU

- SCADEREA EMISIILOR DE CARBON, REDUCEREA POLUARII

• "ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"

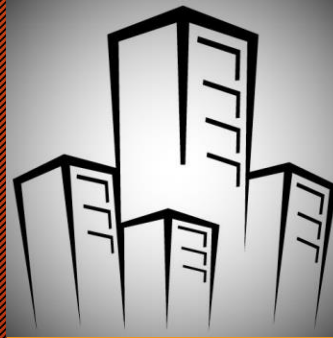
Diverse propuneri



Programul de creștere a eficienței energetice a blocurilor de locuințe a fost conceput greșit prin accentuarea rolului autoritatilor locale/primariilor care sunt definite, în mod eronat, ca beneficiare ale reabilitării termice, în detrimentul beneficiarilor reali ai programului, adică proprietarii apartamentelor care sunt reabilitate (organizați sau nu în asociații de proprietari). Proprietarii / asociațiile de proprietari trebuie să fie cei ce primesc fondurile și cei care decid asupra executantului lucrării în condițiile atingerii cotelor de eficiență propuse în program și cu respectarea legislației în domeniu! În prezent, practic proprietarii nu au nici un cuvânt de spus în alegerea executantului lucrărilor de reabilitare și, în marea majoritate a cazurilor, nu primesc deșize complete cu privire la lucrările efectuate sau sunt puși în fața faptului implinit. Legislația privind reabilitarea termică nu prevede sancțiuni aplicabile autoritatilor locale care nu respectă drepturile proprietarilor de apartamente. Unele autorități locale abordează acest program ca fiind o “pomana”, uitând că utilizează de fapt fonduri publice care sunt constituite, prin taxe și impozite, tot de beneficiarii reali ai programului - cetățenii - proprietari de apartamente.

- "ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"

Diverse propuneri

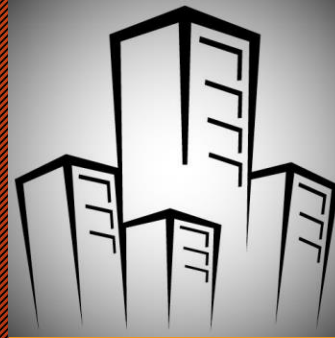


- **Finantarea insuficienta.** Apreciind o medie de cheltuieli de 3600/Euro/apartament pentru executarea lucrarilor de reabilitare termica necesarul de investitii pentru cele 1,4 milioane de apartamente ce trebuie reabilitate de urgenta este de circa 5 miliarde EURO

Considerand ca 5 (cinci) ani este perioada optima de realizare a reabilitarii termice a celor 1,4 milioane de apartamente (adica aprox 280 de mii de apartamente / an) aflate intr-o situatie avansata de degradare atunci **bugetul anual** ar trebui sa fie de aproximativ: **1 miliard de EURO!**

- Solicitam ca proprietarii care investesc in masuri de eficienta energetica (Certificat, repartizare, contorizare s.a.) sa beneficieze de deducere din impozitul pe venit pana la contravaloarea de 500 Euro/an si de **deducere** din impozitul pe proprietatea certificata pana la acoperirea costului certificatului;
- Solicitam TVA "0" pentru lucrarile de eficienta energetica si pentru materialele folosite la acestea (in prezent, se inregistreaza situatia absurda in care lucrarile de eficienta energetica suportate din fonduri publice sunt supuse taxarii, cota contributiei din partea asociatiei fiind mai mica decat cu valoarea TVA);
 - "ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"

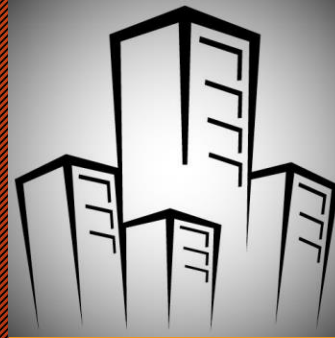
Solutii propuse:



- implicarea Inspectiei de Stat in Constructii pentru verificarea santierelor (au fost cazuri in care lucrarea era contractata cu utilizarea anumitor materiale, insa la magazia de materiale exista o cantitate mica din aceste produse, iar pe schela se aplicau altele). De exemplu, se refolosea sacul de materiale specificat in contract, insa acesta era reumplut cu un alt adeziv de o calitate inferioara. De asemenea a fost utilizat polistiren expandat cu rezistenta mai scazuta la compresiune fata de cea recomandata pentru izolarea termica;
- Aplicarea cu rigurozitate principiilor de asigurare a calitatii.

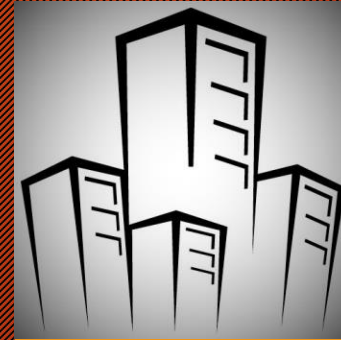


Reglementari



- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Regulamentul privind conducerea și asigurarea calității în construcții
- Regulament privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor
- Legea 230/2007 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
- Ordonanța de urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe
- PROGRAMUL OPERAȚIONAL REGIONAL 2014-2020, CONDIȚII SPECIFICE DE ACCESARE A FONDURILOR ÎN CADRUL APELULUI DE PROIECTE NR. POR/2016/3/3.1/A/1, AXA PRIORITARĂ 3, PRIORITATEA DE INVESTIȚII 3.1, OPERAȚIUNEA A - CLĂDIRI REZIDENȚIALE
 - "ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"

Standardul ISO 50001



Un sistem de management este un cadru de procese și proceduri folosite pentru a asigura că organizația poate îndeplini toate activitățile necesare pentru a-și atinge obiectivele.

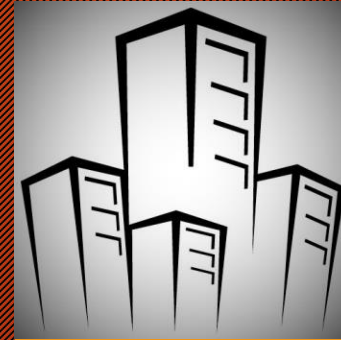
ISO 50001 stabilește un cadru voluntar pentru orice tip de organizație care utilizează energia.

•Rezultate

- Reduceri ale consumului energetic
- reduceri de costuri legate de utilizarea clădirii de până la 10% în primii 2 ani de la certificare
- recunoașterea internațională
- crește valoarea de piață a clădirii “verzi”, respectiv a celei cu amprenta de carbon scăzută
- contribuție la lupta împotriva schimbărilor climatice

• "ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"

Standardul ISO 50001



Se bazează pe evaluarea energetică și nivelul de referință energetic / identificarea oportunităților de îmbunătățire și a punctelor fierbinti / aplicarea catorva proceduri / indicatorii de performanță energetică / organismul de certificare - independent și impartial (Organismul de certificare își asumă responsabilitatea de a declara ca un sistem de management este conform cu cerințele stabilite) / proceduri publice de auditare.

Scopul standardului este să permită organizațiilor să stabilească sistemele și procesele necesare pentru a îmbunătăți performanța energetică, incluzând eficiența energetică, utilizarea și consumul acesteia.

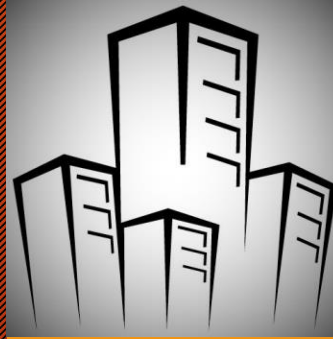
Implementarea trebuie să conducă la reducerea emisiilor gazelor cu efect de seră, reducerea costurilor printr-un management sistematic al energiei.

Este aplicabil tuturor tipurilor de organizații, indiferent de mărimea lor, de poziționarea geografică sau de condițiile social-culturale.

Succesul implementării depinde de angajamentul membrilor organizației

- "ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"

In loc de final



- *Reamintim ca Romania este stat membru al Uniunii Europene, avand o serie de obligatii extrem de serioase legate de cresterea eficientei energetice. Fondul locativ din Romania este unul dintre cei mai mari consumatori de resurse energetice. Bucurestiul consuma o cantitate dubla de energie pentru incalzire fata de o capitala a tarilor nordice (in ciuda diferentei enorme a conditiilor climatice).*
- *Starea proasta a cladirilor, incoerenta guvernamentala, descurajarea initiativelor de eficienta energetica si, nu in ultimul rand, nivelul scazut al veniturilor populatiei afecteaza sansa ca Romania sa indeplineasca obligatiile asumate ca stat membru UE si sa se inscrie in randul tarilor civilizate.*

• "ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"

VA MULTUMESC!

- MIHAI MEREUȚĂ
- 0744.751.416;
mihai.mereuta@habitaturban.ro



- "ISO 50001 și eficiență energetică în sectorul rezidențial"