

Lege nr. 372/2005

din 13/12/2005


Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor

Publicat în MOF nr. 1144 - 19/12/2005

Republicare 1 MOF nr. 451 - 23/07/2013

Versiune consolidată în 12/12/2013

Versiune consolidată la data de 12/12/2013

 Pus în aplicare prin:

- **Procedură** publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 639 din 16/10/2013.
- Ordinul **nr. 3466/2013** publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 778 din 12/12/2013.

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art. 1. - (1) Scopul prezentei legi este promovarea măsurilor pentru creșterea performanței energetice a clădirilor, ținându-se cont de condițiile climatice exterioare și de amplasament, de cerințele de confort interior, de nivel optim, din punct de vedere al costurilor, al cerințelor de performanță energetică, precum și pentru ameliorarea aspectului urbanistic al localităților.

(2) Creșterea performanței energetice a clădirilor prin proiectarea noilor clădiri cu consumuri reduse de energie și prin reabilitarea termică a clădirilor existente, precum și informarea corectă a proprietarilor/administratorilor clădirilor prin certificatul de performanță energetică, reprezintă acțiuni de interes public major și general în contextul economisirii energiei în clădiri, al îmbunătățirii cadrului urban construit și al protecției mediului.

Art. 2. - Prezenta lege stabilește condiții cu privire la:

- a) cadrul general al metodologiei de calcul privind performanța energetică a clădirilor și a unităților acestora;
- b) aplicarea cerințelor minime de performanță energetică la clădirile noi și la noile unități ale acestora;
- c) aplicarea cerințelor minime de performanță energetică la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, precum și în cazul instalării/înlocuirii/modernizării sistemelor tehnice ale clădirilor;
- d) certificarea energetică a clădirilor și a unităților acestora;
- e) inspecția sistemelor de încălzire și a sistemelor de climatizare din clădiri;
- f) sistemul de control al certificatelor de performanță energetică, al rapoartelor de audit energetic, precum și al rapoartelor de inspecție a sistemelor tehnice ale clădirilor.

CAPITOLUL II

Definiții

Art. 3. - Termenii și expresiile utilizate în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

1. clădire - ansamblu de spații cu funcțiuni precizate, delimitat de elementele de construcție care alcătuiesc anvelopa clădirii, inclusiv instalațiile aferente acesteia, în care energia este utilizată pentru asigurarea confortului interior;
2. 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;

- 3.** certificat de performanță energetică a clădirii - document elaborat conform metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor, prin care este indicată performanța energetică a unei clădiri sau a unei unități de clădire și care cuprinde date cu privire la consumurile de energie în clădiri și care, după caz, poate fi însoțit de recomandări de reducere a acestora;
- 4.** cogenerare - producerea simultană, în același proces, a energiei termice și a energiei electrice sau a energiei mecanice;
- 5.** sistem de climatizare - combinație a tuturor componentelor necesare asigurării unei forme de tratare a aerului interior, prin care temperatura este controlată sau poate fi coborâtă, după caz, în combinație cu controlul ventilării, umidității și purității aerului;
- 6.** cazan - ansamblu format din corpul cazanului și arzător, destinat să transmită apei căldura degajată prin arderea unui combustibil;
- 7.** putere termică nominală - puterea termică maximă a unui echipament, exprimată în kW, specificată și garantată de producător, care poate fi furnizată în timpul exploatarei continue, respectându-se randamentele nominale specificate de producător;
- 8.** pompă de căldură - mecanism, dispozitiv sau instalație care transferă căldura din mediul natural -- aer, apă sau sol - către clădire sau către instalații industriale, inversând fluxul natural al căldurii, astfel încât să circule de la o temperatură mai scăzută spre una mai ridicată. În cazul pompelor de căldură reversibile, acestea pot transfera căldura din clădire către mediul natural;
- 9.** renovare majoră - lucrări efectuate la anvelopa clădirii și/sau la sistemele tehnice ale acesteia, ale căror costuri depășesc 25% din valoarea de imobilizare a clădirii, exclusiv valoarea terenului pe care este situată clădirea;
- 10.** trigenerare - producere simultană, în același proces, a energiei termice, energiei electrice și frigului;
- 11.** unitate a clădirii - o zonă/o parte a unei clădiri, un etaj sau un apartament dintr-o clădire, care este concepută/conceput sau modificată/modificat pentru a fi utilizată/utilizat separat;
- 12.** sistem tehnic al clădirii - totalitate a echipamentelor tehnice ale unei clădiri sau ale unei unități de clădire destinate pentru încălzire, răcire, ventilare, apă caldă de consum, iluminat sau pentru o combinație a acestora;
- 13.** anvelopa clădirii - totalitate a elementelor de construcție perimetrice care delimitează spațiul interior al unei clădiri de mediul exterior;
- 14.** element al clădirii - element al anvelopei clădirii sau un sistem tehnic al acesteia;
- 15.** clădire cu consum de energie aproape egal cu zero - clădire cu o performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie din surse convenționale este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut și este acoperit, în cea mai mare măsură, cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere;
- 16.** încălzire centralizată sau răcire centralizată - distribuție a energiei termice, sub formă de abur, apă fierbinte sau lichide răcite, de la o sursă de producere centralizată - centrală electrică de termoficare, centrală termică de zonă/cvartal sau punct termic - prin intermediul unei rețele, către mai multe clădiri sau locații, în vederea utilizării sale pentru încălzire sau răcire în clădiri;
- 17.** energie primară - energie rezultată din sursele de energie regenerabile și neregenerabile, care nu a fost supusă niciunui proces de conversie sau transformare;
- 18.** energie din surse regenerabile - energie obținută din surse regenerabile nefosile, precum: energia eoliană, solară, aerotermală, geotermală, hidrotermală și energia oceanelor, energia hidrolică, biomasa, gazul de fermentare a deșeurilor, denumit și gaz de depozit, și gazul de fermentare a nămolurilor din instalațiile de epurare a apelor uzate și biogaz;
- 19.** clădire existentă - clădire la care s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor, inclusiv clădirea aflată în exploatare înainte de data intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea **Regulamentului** de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, cu modificările și completările ulterioare;
- 20.** nivel optim din punct de vedere al costurilor - nivel de performanță energetică ce determină cel mai redus cost pe durata normată de funcționare rămasă, unde costul cel mai redus este determinat ținându-se seama de costurile de investiție legate de creșterea performanței energetice a clădirii, de costurile de întreținere și exploatare, de categoria clădirii, după caz, iar durata normată de funcționare rămasă a clădirii se referă la durata de viață estimată rămasă a unei clădiri sau a unui element al acesteia și pentru care cerințele de performanță energetică sunt stabilite fie pentru clădirea în ansamblu, fie pentru elementele clădirii. Nivelul optim din punct de vedere al costurilor se situează în intervalul nivelurilor de performanță în care analiza cost-beneficiu calculată pe durata normată de funcționare este pozitivă. Calculul nivelului optim din punct de vedere al costurilor se efectuează pe baza cadrului metodologic comparativ, aplicat în funcție de condițiile generale, exprimate în parametri, prevăzute de reglementările tehnice specifice clădirilor;

21. audit energetic al clădirii - totalitate a activităților specifice prin care se obțin date corespunzătoare despre profilul consumului energetic existent al unei clădiri/unități de clădire și, după caz, de identificare și de cuantificare a oportunităților rentabile de economisire a energiei prin identificarea soluțiilor de creștere a performanței energetice, de cuantificare a economiilor de energie și de evaluare a eficienței economice a soluțiilor propuse cu estimarea costurilor și a duratei de recuperare a investiției, precum și de elaborare a raportului de audit energetic;

22. raport de audit energetic - document elaborat în urma desfășurării activității de audit energetic al clădirii, care conține descrierea modului în care a fost efectuat auditul energetic, a principalelor caracteristici termice și energetice ale clădirii/unității de clădire și, acolo unde este cazul, a măsurilor propuse pentru creșterea performanței energetice a clădirii/unității de clădire și instalațiilor interioare aferente acestora, precum și a principalelor concluzii referitoare la eficiența economică a aplicării măsurilor propuse și durata de recuperare a investiției;

23. auditor energetic pentru clădiri - persoană fizică atestată de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, care are dreptul să realizeze auditul energetic pentru clădiri/unități de clădire și să întocmească certificatul de performanță energetică și raportul de audit energetic. Auditorul energetic pentru clădiri este specialistul care își desfășoară activitatea ca persoană fizică autorizată sau ca angajat al unor persoane juridice, conform prevederilor legale în vigoare;

24. expert tehnic atestat - persoană fizică atestată de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice potrivit prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, pentru specialitatea instalații de încălzire-climatizare, în conformitate cu reglementarea tehnică "Îndrumător pentru atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activitate în construcții", aprobată prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 777/2003, cu modificările și completările ulterioare. Expertul tehnic atestat este specialistul care are dreptul să realizeze inspecții, din punct de vedere energetic, ale sistemelor de încălzire și/sau de climatizare și să întocmească rapoarte de inspecție pentru acestea. Expertul tehnic atestat își desfășoară activitatea ca persoană fizică autorizată sau ca angajat al unor persoane juridice, conform prevederilor legale în vigoare;

25. clădiri de interes și utilitate publică - clădiri existente, ce cuprind spații în care se desfășoară activități în domenii de interes public general și/sau comunitar și social și care implică prezența publicului, temporar sau permanent, în aria totală expusă.

CAPITOLUL III

Metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor

Art. 4. - (1) În termen de 12 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a prezentei legi, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice elaborează și aprobă, prin ordin al ministrului, reglementarea tehnică privind metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor, denumită în continuare metodologie.

(2) Metodologia cuprinde, în principal, următoarele elemente:

- a)** caracteristicile termotehnice ale elementelor ce alcătuiesc anvelopa clădirii, compartimentarea interioară, inclusiv etanșeitatea la aer;
- b)** instalațiile de încălzire și de alimentare cu apă caldă de consum, inclusiv caracteristicile în ceea ce privește izolarea acestora;
- c)** instalația de climatizare/condiționare a aerului;
- d)** instalația de ventilare mecanică;
- e)** instalația de iluminat integrată a clădirii, în principal sectorul nerezidențial;
- f)** poziția și orientarea clădirilor, inclusiv parametrii climatici exteriori;
- g)** sistemele solare pasive și de protecție solară;
- h)** ventilarea naturală;
- i)** condițiile de climat interior, inclusiv cele prevăzute prin proiect;
- j)** aporturile interne de căldură.

(3) Metodologia cuprinde, după caz, și alte elemente, în situația în care influența acestora asupra performanței energetice a clădirilor este relevantă, precum:

- a)** sisteme solare active și alte sisteme de încălzire, inclusiv electrice, bazate pe surse de energie regenerabilă;
- b)** electricitate produsă prin cogenerare;
- c)** centrale de încălzire și de răcire de cartier sau de bloc;
- d)** utilizarea luminii naturale.

(4) În aplicarea cadrului metodologic comparativ de calcul al nivelurilor optime, din punct de vedere al costurilor, ale cerințelor minime de performanță energetică pentru clădiri, elaborat de către Comisia Europeană, prin metodologie se stabilesc condițiile generale, exprimate în parametrii naționali.

(5) Datele și ipotezele utilizate pentru calculul nivelurilor optime, din punctul de vedere al costurilor, ale cerințelor minime de performanță energetică, precum și rezultatele acestora, se includ în planurile naționale de eficiență energetică și se transmit Comisiei Europene de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, la intervale care nu depășesc 5 ani. Primul raport se transmite până la 30 iunie 2014.

Art. 5. - Performanța energetică a clădirii/unității de clădire este exprimată, în principal, prin următorii indicatori de performanță:

- a) clasa energetică;
- b) consumul total specific de energie;
- c) indicele de emisii echivalent CO₂.

CAPITOLUL IV

Cerințele de performanță energetică a clădirilor

Art. 6. - **(1)** Prin metodologie se stabilesc cerințele minime de performanță energetică a clădirilor, denumite în continuare cerințe, și se aplică diferențiat pentru diferite categorii de clădiri, atât pentru clădirile noi, cât și pentru clădirile existente, după cum urmează:

- a) locuințe unifamiliale;
- b) blocuri de locuințe;
- c) birouri;
- d) clădiri de învățământ;
- e) spitale;
- f) hoteluri și restaurante;
- g) construcții destinate activităților sportive;
- h) clădiri pentru servicii de comerț;
- i) alte tipuri de clădiri consumatoare de energie.

(2) Cerințele stabilite în metodologie țin seama de condițiile generale de climat interior pentru a preveni eventualele efecte negative, cum sunt ventilarea necorespunzătoare, condițiile locale, destinația dată în proiect și vechimea clădirii.

(3) Cerințele se revizuiesc la intervale regulate, nu mai mari de 5 ani, și se actualizează ori de câte ori este necesar pentru a reflecta progresul tehnic în sectorul construcțiilor.

Art. 7. - Cerințele stabilite în metodologie nu se aplică următoarelor categorii de clădiri:

- a) clădiri și monumente protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, căroră, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;
- b) clădiri utilizate ca lăcașuri de cult sau pentru alte activități cu caracter religios;
- c) clădiri provizorii prevăzute a fi utilizate pe perioade de până la 2 ani, din zone industriale, ateliere și clădiri nerezidențiale din domeniul agricol care necesită un consum redus de energie;
- d) clădiri rezidențiale care sunt destinate a fi utilizate mai puțin de 4 luni pe an;
- e) clădiri independente, cu o suprafață utilă mai mică de 50 m².

Art. 7. - a fost derogat prin alineatul (2) din **Procedură** din 15/10/2013 începând cu 16.10.2013.

CAPITOLUL V

Clădiri noi

Art. 8. - La clădirile noi se respectă cerințele stabilite în metodologie.

Art. 9. - **(1)** Pentru clădirile noi/ansamblurile de clădiri prevăzute la art. 14 **alin. (2)**, prin certificatul de urbanism emis de autoritățile administrației publice locale/județene competente, în vederea obținerii, în condițiile legii, a autorizației de construire pentru clădiri, pe lângă obligativitatea respectării cerințelor minime de performanță energetică, se va solicita întocmirea unui studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător.

(2) Aceste sisteme alternative pot fi:

- a) descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;

- b) de cogenerare/trigenerare;
- c) centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- d) pompe de căldură;
- e) schimbătoare de căldură sol-aer;
- f) recuperatoare de căldură.

(3) Studiul prevăzut la alin. (1) se elaborează de proiectant și este parte componentă a studiului de fezabilitate.

(4) Studiul cu privire la posibilitatea utilizării sistemelor alternative prevăzute la alin. (2) poate fi efectuat pentru o clădire sau pentru grupuri de clădiri similare din aceeași localitate. Pentru sistemele centralizate de încălzire și răcire, studiul poate fi efectuat pentru toate clădirile racordate la același sistem.

CAPITOLUL VI

Clădiri existente

Art. 10. - (1) La clădirile existente la care se execută lucrări de renovare majoră, performanța energetică a acestora sau a unităților de clădire ce fac obiectul renovării trebuie îmbunătățită, pentru a satisface cerințele stabilite în metodologie, în măsura în care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

(2) Documentația tehnică elaborată pentru autorizarea lucrărilor de intervenție pentru renovarea majoră dezvoltă măsurile prevăzute în raportul de audit energetic.

(3) În cazul renovării majore a clădirilor, proprietarii/administratorii acestora pot monta sisteme alternative de producere a energiei prevăzute la art. 9 alin. (2), în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

Art. 11. - Cerințele se aplică clădirii sau unității de clădire renovate, în scopul creșterii performanței energetice globale a clădirii.

CAPITOLUL VII

Sistemele tehnice ale clădirilor

Art. 12. - (1) În cazul clădirilor noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor existente, se respectă cerințele referitoare la sistemele tehnice ale clădirilor prevăzute în reglementările tehnice specifice, în vigoare la data întocmirii proiectelor, cu privire la instalarea corectă, dimensionarea, reglarea și controlul sistemelor tehnice și vizează cel puțin următoarele:

- a) sistemele de încălzire;
- b) sistemele de preparare a apei calde de consum;
- c) sistemele de climatizare/condiționare a aerului;
- d) sistemele de ventilare de mari dimensiuni;
- e) o combinație a acestor sisteme.

(2) Cerințele se aplică în măsura în care, prin proiect, se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

Art. 13. - În cazul clădirilor noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor existente, proprietarii/administratorii clădirilor pot solicita, în condițiile legii, montarea unor sisteme inteligente de contorizare, sau, după caz, instalarea unor sisteme de control active, precum sistemele de automatizare, control și/sau monitorizare, care vizează economia de energie.

CAPITOLUL VIII

Clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero

Art. 14. - (1) Clădirile noi, pentru care recepția la terminarea lucrărilor se efectuează începând cu 31 decembrie 2020, vor fi clădiri al căror consum de energie din surse convenționale este aproape egal cu zero.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), clădirile noi din proprietatea/administrarea autorităților administrației publice care urmează să fie recepționate după 31 decembrie 2018 vor fi clădiri al căror consum de energie din surse convenționale este aproape egal cu zero.

(3) Nivelul necesarului de energie pentru clădirile al căror consum de energie din surse convenționale este aproape egal cu zero, inclusiv cel asigurat din surse regenerabile, se stabilește prin reglementări tehnice, diferențiat pe zone cu potențial de energie din surse regenerabile, și se actualizează periodic, în funcție de progresul tehnic.

(4) Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în calitate de autoritate în domeniul creșterii performanței energetice a clădirilor, inițiază planuri naționale de creștere a numărului de clădiri al căror consum de energie din surse convenționale este aproape egal cu zero, în care pot fi incluse obiective diferențiate în funcție de categoriile clădirilor prevăzute la art. 6 **alin. (1)**.

(5) Planurile naționale prevăzute la alin. (4) se inițiază pe baza planurilor locale de măsuri prioritare, elaborate de către autoritățile administrației publice locale și transmise anual Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Art. 15. - Prevederile **art. 14** se aplică în măsura în care investițiile respective se justifică din punct de vedere tehnicoeconomic, în baza analizei de rentabilitate pe durata normală de funcționare a clădirii.

CAPITOLUL IX

Stimulente financiare

Art. 16. - În scopul creșterii performanței energetice a clădirilor și al tranziției către clădiri al căror consum de energie din surse convenționale este aproape egal cu zero, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în calitatea acestuia de autoritate competentă a administrației publice centrale, inițiază acte normative prin care promovează măsuri care au în vedere, în principal:

a) utilizarea adecvată a fondurilor structurale în vederea creșterii eficienței energetice a clădirilor, în special a locuințelor;

b) utilizarea eficientă a fondurilor atrase de la instituții financiare publice;

c) coordonarea utilizării fondurilor de la Uniunea Europeană cu cele naționale, precum și alte forme de sprijin, în vederea stimulării investițiilor în eficiența energetică, în scopul realizării obiectivelor naționale;

d) gestionarea resurselor financiare alocate din fonduri publice pentru finanțarea, în condițiile legii, a elaborării documentațiilor tehnico-economice, certificatelor de performanță energetică, rapoartelor de expertiză tehnică și audit energetic, precum și pentru executarea lucrărilor de renovare majoră a clădirilor incluse în programe pentru creșterea performanței energetice a clădirilor.

Art. 17. - Autoritățile administrației publice locale pot finanța, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație în bugetele locale, elaborarea documentațiilor tehnico-economice, precum și executarea lucrărilor de renovare majoră la clădiri de locuit și la clădiri de interes și utilitate publică, incluse în programe pentru creșterea performanței energetice a clădirilor.

CAPITOLUL X

Certificatul de performanță energetică a clădirii

Art. 18. - **(1)** Certificatul de performanță energetică, denumit în continuare certificat, se elaborează pentru:

a) categoriile de clădiri prevăzute la art. 6 **alin. (1)** și unitățile acestora, care se construiesc, se vând, se închiriază sau sunt supuse renovărilor majore;

b) clădirile aflate în proprietatea/administrarea autorităților publice sau a instituțiilor care prestează servicii publice.

(2) Certificatul se elaborează și se eliberează de către auditorul energetic pentru clădiri, la solicitarea investitorului/proprietarului/administratorului clădirii/unității de clădire și este valabil 10 ani de la data eliberării înscrisă în certificat, cu excepția situației în care, pentru clădirea/unitatea de clădire la care există certificat în valabilitate, se efectuează lucrări de renovare majoră care modifică consumurile energetice ale acesteia.

(3) Certificatele pentru categoriile de clădiri prevăzute la art. 6 **alin. (1)**, inclusiv pentru unitățile de clădire și spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, din clădirile de locuit colective, se elaborează pe baza metodologiei.

(4) Nu se elaborează certificat pentru clădirile prevăzute la **art. 7**.

(5) Certificatul cuprinde valori calculate, în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare, cu privire la consumurile de energie și emisiile de CO₂, care permit investitorului/proprietarului/administratorului clădirii/unității de clădire să compare și să evalueze performanța energetică a clădirii/unității de clădire.

(6) Certificatul cuprinde, anexat, recomandări de reducere a consumurilor de energie ale clădirii, cu excepția cazurilor în care nu există potențial de reducere semnificativă al acestora comparativ cu cerințele minime de performanță energetică în vigoare la data elaborării certificatului, precum și estimarea economiei de energie prin realizarea lucrărilor de creștere a performanței energetice a clădirii.

(7) Forma și conținutul-cadru ale certificatului de performanță energetică se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice.

Art. 19. - (1) Pentru clădirile sau unitățile de clădire care se vând sau se închiriază, investitorul/proprietarul/administratorul este obligat să pună la dispoziția potențialului cumpărător sau chiriaș, după caz, anterior perfectării contractului, o copie de pe certificat, astfel încât acesta să ia cunoștință despre performanța energetică a clădirii/unității de clădire pe care urmează să o cumpere/închirieze, după caz.

(2) La încheierea contractului de vânzare-cumpărare, proprietarul are obligația de a transmite certificatul, în original, noului proprietar.

(3) La data înregistrării contractului de vânzare-cumpărare, respectiv de închiriere, proprietarul are obligația de a depune la organul fiscal competent o copie de pe certificat, iar originalul va rămâne în posesia proprietarului.

(4) Contractele de vânzare-cumpărare încheiate fără respectarea prevederilor alin. (1) sunt supuse nulității relative, potrivit prevederilor **Codului civil**.

Art. 20. - (1) Pentru clădirile care se construiesc, certificatul se elaborează prin grija investitorului/proprietarului/administratorului, este prezentat de către acesta, în original, comisiei întrunite în vederea recepției la terminarea lucrărilor, se anexează, în copie, la procesul-verbal de recepție și constituie parte componentă a cărții tehnice a construcției.

(2) Procesul-verbal încheiat cu ocazia recepției la terminarea lucrărilor și neînsoțit de copia de pe certificat este nul de drept.

(3) Prin excepție de la prevederile **art. 18 și 19**, în cazul clădirilor care se vând înainte de efectuarea recepției la terminarea lucrărilor, investitorul/proprietarul/administratorul pune la dispoziția cumpărătorului date/informații în vederea evaluării performanței energetice a clădirii/unității de clădire, cuprinse în documentația tehnică a acesteia, urmând ca la recepția la terminarea lucrărilor să se aplice prevederile alin. (1).

Art. 21. - În scopul informării potențialilor cumpărători sau chiriași, investitorul/proprietarul/administratorul clădirii/unității de clădire prevăzute la **art. 6 alin. (1)** va preciza în anunțurile de vânzare sau închiriere a acestora informații din certificat cu privire la indicatorii de performanță prevăzuți la **art. 5**.

Art. 22. - (1) În cazul clădirilor cu o suprafață utilă de peste 500 m², aflate în proprietatea/administrarea autorităților publice, precum și în cazul clădirilor în care funcționează instituții care prestează servicii publice, prin grija proprietarului/administratorului clădirii, după caz, certificatul, în valabilitate, se afișează într-un loc accesibil și vizibil publicului.

(2) Începând cu 9 iulie 2015, prevederile alin. (1) se aplică clădirilor cu o suprafață utilă totală de peste 250 m², aflate în proprietatea/administrarea autorităților publice sau în care funcționează instituții care prestează servicii publice.

(3) În aplicarea prevederilor alin. (1) și (2), conducătorii instituțiilor publice, astfel cum sunt definite la **art. 2 pct. 30** din Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, și conducătorii instituțiilor publice locale, astfel cum sunt definite la **art. 2 alin. (1) pct. 39** din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, proprietarii sau administratorii clădirilor de interes și utilitate publică vor acționa pentru elaborarea și afișarea certificatului.

(4) Prevederile alin. (1) și (2) se aplică în mod corespunzător și de către ceilalți proprietari sau administratori ai clădirilor definite ca fiind de interes sau de utilitate publică în sensul prezentei legi.

CAPITOLUL XI

Inspecția sistemelor de încălzire

Art. 23. - (1) În scopul reducerii consumului de energie și al limitării emisiilor de dioxid de carbon, se efectuează:

a) inspecție periodică la intervale de 5 ani, la sistemele de încălzire echipate cu cazane care utilizează combustibil lichid sau solid neregenerabil cu puterea nominală de 20-100 kW; inspecția se efectuează și pentru sistemele de încălzire echipate cu cazane care utilizează alte tipuri de combustibil;

b) inspecție periodică la intervale de 2 ani, la sistemele de încălzire echipate cu cazane având puterea nominală mai mare de 100 kW; pentru sistemele de încălzire echipate cu cazane care utilizează combustibil gazos, inspecția periodică se efectuează la intervale de 4 ani;

c) inspecție a sistemelor de încălzire echipate cu cazane cu puterea nominală mai mare de 20 kW și o vechime mai mare de 15 ani.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1) lit. a) și b), nu se efectuează inspecții, în cazul în care:

a) nu se aduc modificări sistemului de încălzire al clădirii/unității de clădire;

b) nu se modifică cerințele pentru încălzire;

c) există un sistem de monitorizare și control al funcționării sistemelor de încălzire.

Art. 24. - (1) Inspecția din punct de vedere energetic a sistemelor de încălzire ale clădirilor/unităților de clădire se efectuează, conform reglementărilor tehnice în vigoare la data efectuării acestora, de către experți tehnici atestați.

(2) Raportul de inspecție se înmânează proprietarului/ administratorului clădirii, după caz, și se păstrează de către acesta la cartea tehnică a construcției.

(3) Raportul elaborat ca urmare a inspecției prevăzute la alin. (1) cuprinde rezultatul inspecției, precum și recomandări pentru creșterea performanței energetice a sistemului inspectat.

CAPITOLUL XII

Inspecția sistemelor de climatizare

Art. 25. - În scopul reducerii consumului de energie și al limitării emisiilor de dioxid de carbon, se prevede inspecția sistemelor de climatizare cu puterea nominală de peste 12 kW, la intervale de 5 ani. Inspecția sistemelor de climatizare include evaluarea randamentului și dimensionarea în raport cu necesitățile de climatizare a clădirii. Consumatorii vor fi informați cu privire la îmbunătățirea sau înlocuirea sistemului de climatizare și alte soluții posibile.

Art. 26. - (1) Inspecția din punct de vedere energetic a sistemelor de climatizare ale clădirilor/unităților de clădire se efectuează, conform reglementărilor tehnice în vigoare la data efectuării acestora, de către experți tehnici atestați.

(2) Raportul de inspecție se înmânează proprietarului/administratorului clădirii, după caz, și se păstrează de către acesta la cartea tehnică a construcției.

(3) Raportul de inspecție elaborat ca urmare a inspecției prevăzute la alin. (1) cuprinde rezultatul inspecției, precum și recomandări pentru creșterea performanței energetice a sistemului inspectat.

CAPITOLUL XIII

Experți independenți

Art. 27. - (1) Certificarea și auditarea energetică a clădirilor se realizează de către auditorii energetici pentru clădiri, atestați pe grade profesionale de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în calitate de autoritate competentă în domeniul construcțiilor.

(2) Auditorii energetici pentru clădiri, prevăzuți la alin. (1), în funcție de gradul profesional pentru care au fost atestați:

a) întocmesc și eliberează certificatul pentru clădirile/unități ale clădirilor prevăzute la art. 6 **alin. (1)**;

b) întocmesc raportul de audit energetic, pentru clădirile/unități ale clădirilor prevăzute la art. 6 **alin. (1)**, în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare la data efectuării acestora.

(3) Regulamentul privind atestarea auditorilor energetici pentru clădiri, prin care se stabilesc și competențele și obligațiile acestora, pe grade profesionale, se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice.

Art. 28. - (1) Auditorii energetici pentru clădiri și experții tehnici atestați au obligația înscrierii datelor de identificare a documentelor întocmite, respectiv a certificatelor și rapoartelor de audit energetic, precum și a rapoartelor de inspecție a sistemelor de încălzire/climatizare, după caz, în registrul propriu de evidență a activității.

(2) Certificatele și sintezele rapoartelor de audit energetic și ale rapoartelor de inspecție a sistemelor de încălzire și climatizare, se transmit, în format electronic, la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice în termen de maximum 30 de zile de la data întocmirii acestora.

(3) Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice constituie bănci de date specifice, scop în care poate contracta, în condițiile legii, proiectarea, realizarea și gestionarea băncilor de date specifice.

Pus în aplicare prin Ordin [nr. 3466/2013](#) începând cu 12.12.2013.

(4) Finanțarea cheltuielilor pentru proiectarea, realizarea și gestionarea băncilor de date specifice eficienței energetice a clădirilor se realizează de la bugetul de stat prin bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație și/sau din alte surse legal constituite, cu respectarea prevederilor Legii [nr. 500/2002](#), cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii responsabilității fiscal-bugetare [nr. 69/2010](#).

(5) Documentele prevăzute la alin. (2) puse la dispoziția Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice sunt documente confidentiale, datele și informațiile tehnice cuprinse în acestea utilizându-se în scopul constituirii băncilor de date specifice performanței energetice a clădirilor, iar rezultatele fiind informații de interes public.

(6) Conținutul-cadru al documentelor prevăzute la alin. (2) și procedura de transmitere în format electronic a acestora, precum și procedura de constituire și gestionare a băncilor de date specifice, se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice.

Art. 29. - (1) Auditorii energetici pentru clădiri și experții tehnici atestați își desfășoară activitatea ca experți independenți, persoane fizice autorizate sau ca angajați ai unor persoane juridice, conform legislației în vigoare.

(2) Lista auditorilor energetici pentru clădiri atestați se afișează pe pagina de internet a Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

CAPITOLUL XIV

Sistemul de control

Art. 30. - (1) Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C. exercită controlul statului cu privire la aplicarea unitară a prevederilor legale privind performanța energetică a clădirilor și inspecția sistemelor de încălzire/climatizare, în baza unei proceduri elaborate de către Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C. și aprobate prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, în scopul realizării și menținerii cerinței esențiale de "economie de energie și izolare termică", precum și a celorlalte cerințe esențiale prevăzute de Legea [nr. 10/1995](#), cu modificările ulterioare.

(2) Controlul vizează:

a) verificarea afișării certificatului la clădirile aflate în proprietatea/administrarea autorităților administrației publice, precum și la clădirile instituțiilor care prestează servicii publice, conform prevederilor [art. 22](#);

b) verificarea, prin sondaj, a certificatelor și a rapoartelor de audit energetic, precum și a rapoartelor de inspecție a sistemelor de încălzire și climatizare.

(3) Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C. prezintă anual Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, precum și la solicitarea acestuia, rapoarte cu privire la activitatea de control desfășurată și măsurile dispuse.

Pus în aplicare prin [Procedură](#) din 15/10/2013 începând cu 16.10.2013.

Art. 31. - La solicitarea Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., specialiștii desemnați din cadrul asociațiilor profesionale de profil reprezentative, respectiv ale inginerilor constructori și ale inginerilor de instalații pentru construcții, ale auditorilor energetici pentru clădiri, ale arhitecților, precum și ale producătorilor de materiale de construcții, atestați ca auditori energetici pentru clădiri și/sau experți tehnici atestați pentru specialitatea încălzire-climatizare, participă la controalele prevăzute la [art. 30 alin. \(2\)](#).

CAPITOLUL XV

Sanctiuni

Art. 32. - (1) Constituie contravenții următoarele fapte:

a) nerespectarea obligației auditorului energetic pentru clădiri și a expertului tehnic atestat de a înscrie în registrul propriu de evidență a activității documentele prevăzute la [art. 28 alin. \(1\)](#);

b) nerespectarea obligației auditorului energetic pentru clădiri și a expertului tehnic atestat de a transmite, în format electronic, la termenul stabilit prin lege, conținutul documentelor prevăzute la [art. 28 alin. \(2\)](#) sau transmiterea incompletă a acestora;

- c) nerespectarea obligației de afișare a certificatului de către proprietarii/administratorii clădirilor prevăzute la **art. 22**;
- d) neîndeplinirea, la termenul stabilit, a măsurilor dispuse de Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C. la controlul anterior;
- e) întocmirea și eliberarea de certificate și/sau rapoarte de audit energetic, precum și rapoarte de inspecție, pentru care auditorul energetic pentru clădiri și, respectiv, expertul tehnic atestat, nu au competențe de elaborare, semnare și ștampilare, conform prevederilor legale în vigoare.
- (2) Emiterea certificatului de urbanism de către autoritățile administrației publice locale/județene competente, în vederea emiterii autorizației de construire, cu încălcarea prevederilor art. 9 **alin. (1)**, se consideră certificat de urbanism incomplet, constituie contravenție și se sancționează conform prevederilor art. 26 alin. (1) **lit. h**) și **alin. (2)** din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează după cum urmează:
- a) cu amendă de la 500 lei la 1.000 lei, cele prevăzute la lit. a), c) și d);
- b) cu amendă de la 250 lei la 500 lei, cele prevăzute la lit. b);
- c) cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei, cele prevăzute la lit. e).
- (4) Actualizarea limitelor amenzilor contravenționale se face prin hotărâre a Guvernului, în funcție de rata inflației.

Art. 33. - (1) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor prevăzute la **art. 32** se fac de către personalul cu atribuții de control și inspecție din cadrul Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C.

(2) Contravențiilor prevăzute la **art. 32** le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului **nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea **nr. 180/2002**, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL XVI

Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 34. - (1) Pentru creșterea performanței energetice a clădirilor/unităților de clădire în scopul reducerii consumurilor energetice, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în calitate sa de autoritate de reglementare în domeniul construcțiilor, va acționa pentru:

a) inițierea programelor de informare și educare a proprietarilor/administratorilor clădirilor, precum și a altor activități de diseminare a informațiilor prin toate mijloacele de informare, în legătură cu diferitele metode și practici care permit creșterea performanței energetice, introducerea sistemelor alternative de energie, precum și de informare în legătură cu instrumentele financiare disponibile în acest sens, inclusiv pentru utilizarea fondurilor obținute prin inițierea și dezvoltarea schemelor de investiții verzi, conform prevederilor Hotărârii Guvernului **nr. 432/2010** privind inițierea și dezvoltarea schemelor de investiții verzi, cu modificările ulterioare;

b) inițierea și promovarea politicilor și programelor pentru creșterea, în perioada 2014-2020, a numărului de clădiri cu consum de energie din surse convenționale aproape egal cu zero;

c) inițierea și promovarea programelor pentru montarea și exploatarea sistemelor alternative de producere a energiei în clădiri.

(2) Activitățile prevăzute la alin. (1) lit. a) se finanțează, în condițiile legii, de la bugetul de stat, prin bugetul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație și/sau din alte surse legal constituite, și se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, cu respectarea prevederilor Legii **nr. 500/2002**, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii **nr. 69/2010**.

Art. 35. - Metodologia prevăzută la art. 4 **alin. (1)**, inclusiv cerințele minime de performanță energetică a clădirilor/unităților de clădire stabilite prin metodologie, precum și reglementările tehnice specifice privind inspecția sistemelor tehnice ale clădirilor și unităților de clădire se revizuiesc ori de câte ori se justifică din punct de vedere tehnic, dar cel puțin la 5 ani, pentru a reflecta progresul tehnic, și se aprobă prin ordin al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice.

Art. 36. - Prevederile art. 18 **alin. (1)** și (2) privind elaborarea certificatelor și punerea acestora la dispoziție potențialilor cumpărători sau chiriași de către proprietari, în cazul vânzării sau închirierii locuințelor unifamiliale și a apartamentelor din blocurile de locuințe, se aplică la 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Art. 37. - Prezenta lege intră în vigoare la 1 ianuarie 2007.

Prezenta lege transpune integral în legislația națională prevederile Directivei 2010/31/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 mai 2010 privind performanța energetică a clădirilor (reformare), publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene seria L nr. 153 din 18 iunie 2010.

NOTĂ: Reproducem mai jos **art. II, III, VI și VII** din Legea nr. 159/2013 pentru modificarea și completarea Legii **nr. 372/2005** privind performanța energetică a clădirilor, care nu sunt încorporate în forma republicată a Legii **nr. 372/2005** și care se aplică, în continuare, ca dispoziții proprii ale actului modificator:

"Art. II. - (1) Lista măsurilor prevăzute la **art. 12⁵ *** din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările ulterioare, astfel cum aceasta a fost modificată și completată prin prezenta lege, se actualizează la fiecare 3 ani de la intrarea în vigoare a prezentei legi și se includ în planurile naționale de acțiune privind eficiența energetică.

(2) Procedura prevăzută la art. 20^{1 **}) **alin. (1)** din Legea nr. 372/2005, cu modificările ulterioare, astfel cum aceasta a fost modificată și completată prin prezenta lege, se elaborează în maximum 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi.

Art. III. - Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice colaborează cu Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei, cu alte instituții publice, cu autorități ale administrației publice centrale și locale, precum și cu universități tehnice, institute de cercetare-dezvoltare și asociații profesionale implicate în performanța și eficiența energetică în domeniul construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, în scopul promovării politicilor publice privind creșterea eficienței energetice în domeniul performanței energetice a clădirilor, respectiv pentru fundamentarea strategiilor, elaborarea planurilor naționale de acțiuni, precum și pentru constituirea bazelor de date specifice în vederea integrării și utilizării acestora ca informații de interes public, în infrastructura națională de date.

.....
Art. VI. - (1) Pentru aplicarea unitară a prevederilor prezentei legi, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice poate emite instrucțiuni care se aprobă prin ordine ale ministrului și se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(2) La data intrării în vigoare a prezentei legi, Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și locuințelor, al ministrului economiei și finanțelor și al ministrului internelor și reformei administrative **nr. 691/1.459/288/2007** pentru aprobarea **Normelor** metodologice privind performanța energetică a clădirilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 695 din 12 octombrie 2007, se abrogă.

Art. VII. - La data intrării în vigoare a prezentei legi, art. 14 **lit. c)** din Ordonanța Guvernului nr. 22/2008 privind eficiența energetică și promovarea utilizării la consumatorii finali a surselor regenerabile de energie, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 628 din 29 august 2008, cu modificările ulterioare, se abrogă."