

# Creditul pentru reabilitare termica

## **A. CLIENTI ELIGIBILI**

- a. **Asociatia de proprietari** – persoana juridica fara scop patrimonial, constituita in baza Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari;
- b. **Persoana fizica** – proprietarul cladirii tip locuinta unifamiliala;

## **B. DESTINATIA CREDITULUI**

Conform O.U.G. nr. 69/30.06.2010 privind reabilitarea termica a cladirilor de locuit cu finantare prin credite bancare cu garantie guvernamentala cu modificarile si completarile ulterioare destinatia poate fi:

- reabilitarea termica a anvelopei cladirii si a instalatiilor aferente, ce presupune executarea urmatoarelor lucrari:
  - izolarea termica a anvelopei cladirii, respectiv izolarea termica a peretilor exteriori, parte opaca;
  - inlocuirea tamplariei exterioare cu tamplarie performanta din punct de vedere energetic, pentru imbunatatirea performantei energetice a partii vitrate a anvelopei cladirii;
  - termo-hidroizolarea acoperisului tip terasa, respectiv termoizolarea sarpantei, dupa caz;
  - termoizolarea planseului peste subsol, in cazul in care parterul cladirii, prin proiectare, are functiunea de locuinta;
  - repararea, dupa caz inlocuirea, justificata din punct de vedere tehnic in raportul de audit energetic, a instalatiei de distributie agent termic - incalzire si apa calda de consum, parte comuna a cladirii tip bloc de locuinte.
- repararea si/sau inchiderea, dupa caz, a balcoanelor/logiilor blocurilor de locuinte, in conditiile respectarii reglementarilor tehnice in vigoare privind asigurarea ventilarii naturale a incaperilor;
- repararea, dupa caz, inlocuirea/ achizitionarea cu montaj a centralei termice de bloc/ scara, respectiv a centralei termice aferente locuintei unifamiliale, precum si a instalatiilor aferente acesteia;
- introducerea, dupa caz, a unor sisteme alternative pentru asigurarea partiala/ totala a energiei pentru prepararea apei calde de consum, iluminat si/ sau incalzire.

## **C. CARACTERISTICILE CREDITULUI**

1. **Perioada de creditare:** max 60 luni
2. **Valoarea creditului: max. 90%** din valoarea totala a cheltuielilor prevazuta in devizul general, dar nu mai mult decat echivalentul in lei, inclusiv TVA
  - echivalentul in lei, inclusiv TVA, a 1.850 EUR/camera de locuit conform datelor inscrise in lista proprietarilor, pentru credite solicitate de asociatiile de proprietari,
  - echivalentul in lei, inclusiv TVA, a 7.400 EUR pentru cladirea tip locuinta unifamiliala.
3. **Moneda creditului :** LEI
4. **Contributia proprie: min. 10%** din valoarea totala a cheltuielilor prevazuta in devizul general.

5. **Perioada de tragere: max. 6 luni** calendaristice, conform *Normelor de aplicare a Ordonantei de urgenta nr. 69/2010* si este determinata de la data stabilita prin contract pentru punerea creditului la dispozitia clientului, pana la angajarea integrala a acestuia
6. **Dobanda:** ROBOR 3 luni + 1.9 %, variabila trimestrial in functie de valoarea indicelui de referinta din prima zi lucratoare a fiecarui trimestru. Dobanda va fi incasata de CEC Bank de la MDRT, conform prevederilor OUG 69/2010 cu modificarile si completarile ulterioare si a normelor de aplicare.
7. **Comisioane:**
  - Comision analiza dosar: 0 %;
  - Comision de gestiune: 0 %;
  - Comision rambursare anticipata: 0 %;
  - Comision de neutilizare: 0 %;
  - Comision de gestiune datorat FNGCIMM. Comisionul se calculeaza pe an la soldul creditului garantat si se va plati de catre Banca, iar ulterior aceasta il va recupera de la beneficiarul garantiei guvernamentale.
8. **Rambursarea creditului:** ratei de capital se face in rate lunare egale si consecutive.
9. **Garantii:**
  - Garantie guvernamentala prin FNGCIMM, reprezentand 100% din valoarea creditului acordat;
  - Conventii de fidejusiune incheiate de fiecare membru al asociatiei de proprietari prin care se obliga sa plateasca el insusi obligatia pe care asociatia de proprietari nu o indeplineste la scadenta, proportional cu cota-parte indiviza pe care o detine din proprietatea comuna. Prin exceptie, nu incheie conventie/ conventii de fidejusiune membrul/ membrii asociatiilor de proprietari care finanteaza, din venituri proprii, cota-parte ce ii/ le revine din valoarea de executie a lucrarilor de interventie din devizul general.

## **D. DOCUMENTE NECESARE**

### **1. Cerere de credit**

### **2. Documentatia tehnica**

- Sinteza raportului de expertiza tehnica;
- Sinteza raportului de audit energetic;
- Devizul general si devizele pe obiecte;
- Autorizatia de construire, daca este cazul, emisa in conditiile si cu respectarea Legii nr. 50/1991 si a normelor metodologice de aplicare a acesteia;
- Contractul incheiat cu constructorul pentru executarea lucrarilor, inclusiv documentele care au stat la baza incheierii contractului, respectiv documentele de eligibilitate si oferta financiara, precum si hotararea de adjudecare a ofertei in cazul in care, potrivit legii, s-a aplicat o procedura de achizitie publica;
- Devizul pentru executarea lucrarilor, cuprinzand lucrarile de interventie la cladire si la instalatiile aferente acesteia, defalcat pe fiecare proprietar, in cazul blocurilor de locuinte, proportional cu cota parte indiviza detinuta din proprietatea comuna.

### **3. Dovada achitarii la zi a utilitatilor (facturi fiscale, chitante, ordine de plata, etc.)**

### **4. Documentatia specifica asociatiilor de proprietari**

- Statutul asociatiei de proprietari si acordul de asociere (modificari aduse Statutului,daca este cazul si dovada inregistrarii acestora la judecatoria care a emis incheierea judecatoreasca de infiintare, conform Legii nr. 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 8, alin. (2);
- Hotararea adunarii generale prin care a fost numit presedintele Asociatiei de Proprietari;
- Act de identitate al presedintelui asociatiei de proprietari, in calitatea sa de reprezentant al asociatiei de proprietari;
- Incheierea judecatorului delegat desemnat la organul financiar local, in baza careia Asociatia de Proprietari a dobandit personalitate juridica, in copie certificata;
- Procesul verbal al adunarii constitutive;
- Certificatul de inregistrare fiscala al Asociatiei de Proprietari in copie certificata;
- Certificat eliberat de Grefa Instantei Judecatoriei unde este inregistrata Asociatia de Proprietari din care sa reiasa ca aceasta nu este dizolvata);
- Hotararea adunarii generale a asociatiei de proprietari privind reabilitarea termica a blocului de locuinte si contractarea creditului bancar pentru realizarea lucrarilor de reabilitare termica, semnate si stampilate;
- Hotararea consiliului local de participare la finantare, dupa caz,
- Tabelul nominal al proprietarilor, semnat si stampilat in copie certificata;
- Bugetul de venituri si cheltuieli (situatiile financiare ale asociatiei de proprietari);
- Cartea imobilului;
- Contracte de inchiriere a spatiilor aflate in proprietatea comuna, a spatiilor pentru instalarea de reclame, alte contracte prin care asociatia de proprietari realizeaza venituri;
- Documente (registre, evidente, etc) stampilate de Asociatia de Proprietari si semnate de reprezentantul legal, din care sa rezulte valoarea fondului de rulment;
- Contract/Contractele incheiate cu prestatorii de servicii insotite de ultimele facturi achitate;
- Lista restantierilor la plata cotei de contributie la cheltuielile asociatiei de proprietari, defalcata pe ultimele 3 luni,
- Dovada constituirii contributiei proprii de minimum 10% din valoarea totala a cheltuielilor prevazuta in devizul general.
- Conventii de fidejusiune incheiate de fiecare membru al asociatiei de proprietari prin care se obliga sa plateasca el insusi obligatia pe care asociatia de proprietari nu o indeplineste la scadenta, proportional cu cota-parte indiviza pe care o detine din proprietatea comuna. Prin exceptie, nu incheie conventie/ conventii de fidejusiune membrul/ membrii asociatiilor de proprietari care finanteaza, din venituri proprii, cota-parte ce ii/ le revine din valoarea de executie a lucrarilor de interventie din devizul general.

Documente solicitate de Banca pe parcursul derularii creditului:

- Lista actualizata a proprietarilor cu datele de identificare ale acestora;
- Informatii privind sumele si datele de identificare ale proprietarilor restantieri (lunar);
- Orice alte documente necesare solicitate de banca, in conformitate cu legislatia in vigoare si reglementarile interne privind creditarea persoanelor juridice.

## **5. Documentatia specifica persoanelor fizice**

- Actul de identitate al beneficiarului /beneficiarilor proprietar/i ai locuintelor unifamiliale, precum si al coproprietarului/lor, sotului/sotiei, daca este/sunt casatorit/casatoriti, in copie certificata;
- Titlul de proprietate;

- Extrasul de carte funciara valabil privind locuinta unifamiliala ce urmeaza sa fie supusa lucrarilor de interventie in vederea reabilitarii termice, care atesta imprejurarea ca aceasta se afla in proprietatea/coproprietatea beneficiarului, eliberat cu cel mult 15 zile inainte de data solicitarii de garantare, actualizat in ceea ce priveste datele de identificare ale imobilului, in copie certificata;
- Conventia de fidejusiune incheiata de proprietarii locuintelor unifamiliale – persoane fizice si de coproprietari, daca este cazul;
- Dovada constituirii contributiei proprii de minimum 10% din valoarea totala a cheltuielilor prevazuta in devizul general.

## **E. CRITERII DE ELIGIBILITATE pentru beneficiar**

**Conditii de eligibilitate pentru AP** conform **O.U.G. nr. 69/30.06.2010** privind reabilitarea termica a cladirilor de locuit cu finantare prin credite bancare cu garantie guvernamentala, cu modificarile si completarile ulterioare :

- cladirile de locuit reabilite prin credit sunt construite si receptionate pana la sfarsitul anului 2000
- in cazul in care prin raportul de expertiza tehnica cladirea de locuit este incadrata in clasa I de risc seismic, continuarea reabilitarii termice in conditiile ordonantei de urgenta este conditionata de realizarea in conditiile legii a masurilor stabilite pentru reducerea riscului seismic al cladirii existente;
- decizia de reabilitare termica a blocului de locuinte si de contractare a unui imprumut bancar se ia de catre adunarea generala a proprietarilor, legal constituita, care hotaraste cu votul a minimum 90% din membrii acesteia;
- asociatiile de proprietari nu inregistreaza mai mult de 2 rate scadente si neachitate la plata facturilor la utilitati, in ultimele 3 luni calendaristice anterioare evaluarii conditiilor de acordare a creditului de catre Banca.

**Criteria de eligibilitate pentru AP stabilite de Banca:**

- nu se afla la momentul solicitarii creditului, in litigiu cu CEC Bank, alta banca sau institutie a statului, pentru neindeplinirea unor obligatii contractuale sau de alta natura, anterioare acestei solicitari;
- nu figureaza in CIP cu interdictie de emitere de cecuri in ultimele 12 luni;
- nu inregistreaza restante mai mari de 60 zile calendaristice la plata facturilor catre serviciile publice de utilitati si alti furnizori;
- se incadreaza in clasa de risc general de creditare A, B sau C, conform reglementarilor interne privind creditarea persoanelor juridice;
- sa depuna fondul de rulment in contul deschis la CEC Bank si sa efectueze platile catre furnizori prin acest cont.

## **F. CRITERII DE ELIGIBILITATE pentru constructor**

**Criteria de eligibilitate pentru constructor:** Constructorul care se va ocupa de reabilitarea termica conform O.U.G. nr. 69/30.06.2010 cu modificarile si completarile ulterioare, trebuie sa prezinte:

- certificatului constatator valabil emis de ORC, din care rezulta ca are activitate in constructii si/sau instalatii pentru constructii;
- certificatului de atestare fiscala valabil, emis de organul fiscal teritorial;

- declaratia pe propria raspundere privind capacitatea financiara de a angaja si executa lucrari, in conditiile in care plata pentru facturile depuse la Banca in luna curenta si aferente situatiilor de lucrari executate in luna precedenta se efectueaza in prima zi lucratoare a lunii urmatoare lunii depunerii documentelor de plata;
- declaratia pe propria raspundere din care rezulta ca are angajati calificati pentru lucrarile ce urmeaza a fi contractate, inclusiv responsabil tehnic cu executia lucrarilor, atestat;
- scrisoare de recomandare de la cel putin un beneficiar persoana juridica, pentru care a executat lucrari similare ca natura si valoare, insotita de copia procesului verbal de receptie a lucrarilor, din care rezulta executarea lucrarilor fara obiectiuni;
- scrisoare de garantie bancara de buna executie a lucrarilor constituita, reprezentand 10% din valoarea contractului de executie, valabila pe perioada de 3 ani de la receptia si certificarea energetica a cladirii la terminarea lucrarilor;

## **G. ETAPELE REABILITARII TERMICE**

Reabilitarea termica a cladirilor de locuit cu finantare prin credite bancare si dobanda subventionata cuprinde urmatoarele etape:

1. expertizarea tehnica, certificarea energetica si auditul energetic al cladirii existente si proiectarea lucrarilor de interventie;
2. executarea lucrarilor de interventie;
3. receptia si certificarea energetica a cladirii la terminarea lucrarilor;
4. receptia finala, la expirarea perioadei de garantie de buna executie a lucrarilor, de trei ani de la receptia prevazuta la lit.c).

### **Elaborarea documentatiei de proiectare**

Documentatia de proiectare cuprinde:

1. expertiza tehnica si auditul energetic ale cladirii;
2. documentatia tehnica pentru autorizarea lucrarilor de interventie, daca este cazul;
3. proiectul tehnic si detaliile de executie;
4. devizul general si devizele pe obiect.

Expertiza tehnica se elaboreaza prin metoda calitativa prevazuta de reglementarile tehnice in vigoare, de catre persoana fizica, atestata in conditiile legii ca expert tehnic pentru cerinta esentiala de calitate „rezistenta mecanica si stabilitate”.

In cazul in care prin raportul de expertiza tehnica cladirea de locuit este incadrata in clasa I de risc seismic, continuarea reabilitarii termice in conditiile Ordonantei este conditionata de realizarea in conditiile legii, a masurilor stabilite pentru reducerea riscului seismic al cladirii existente.

Auditul energetic se elaboreaza de catre persoana fizica atestata in conditiile legii ca auditor energetic pentru cladiri gradul I pentru specialitatile constructii si instalatii.

In raportul de audit energetic sunt prevazute masurile de reabilitare termica pentru reducerea consumurilor energetice din surse clasice, cu estimarea costurilor si a duratei de recuperare a investitiei, distinct pentru fiecare masura propusa.

Documentatia tehnica pentru autorizarea lucrarilor de interventie, precum si eliberarea certificatului de urbanism si autorizatiei de construire, daca este cazul, se realizeaza cu respectarea prevederilor **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de executie, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si locuintei nr. 839/2009, cu modificarile ulterioare.

Proiectul tehnic si detaliile de executie se elaboreaza cu respectarea reglementarilor tehnice si a celorlalte acte normative in vigoare la data elaborarii acestuia si se verifica, in conditiile legii, de persoane fizice - verificatori de proiecte atestati pentru cerintele esentiale de calitate „rezistenta si stabilitate”, „securitate la incendiu” si „economie de energie si izolare termica” prevazute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare.

Programul de control al executarii lucrarilor de reabilitare termica intocmit de proiectant va cuprinde cel putin inspectia in urmatoarele faze determinante:

1. inspectia suprafetelor exterioare ale anvelopei cladirii pregatite in vederea aplicarii sistemului termoizolant;
2. inspectia suprafetelor exterioare ale anvelopei cladirii privind modul de fixare/prindere a sistemului termoizolant corespunzator specificatiei producatorului
3. punerea/repunerea in functiune a echipamentelor.

Devizul general si devizele pe obiect se intocmesc in conformitate cu prevederile Hotararii Guvernului nr. 28/2008 privind aprobarea continutului-cadru al documentatiei tehnico-economice aferente investitiilor publice, precum si a structurii si metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investitii si lucrari de interventii, se semneaza si stampileaza de proiectant – persoana fizica /juridica autorizata in conditiile legii –, si se insusesc de beneficiar.

### **Executarea si receptia lucrarilor**

Pentru executarea lucrarilor de reabilitare termica beneficiarul sa efectueze urmatoarele etape:

- Solicita minimum 3 oferte de la constructorii care indeplinesc conditiile de eligibilitate prevazute in Normele de aplicare a OUG 69/2010,
- Selectarea constructorului, de catre beneficiar, se face in conformitate cu prevederile Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune de lucrari publice si a contractelor de concesiune de servicii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Analizeaza ofertele din punct de vedere al elementelor de pret si durata de executie, selecteaza constructorul cu oferta cea mai avantajoasa tehnico-economic,
- Incheie cu constructorul contractul de executie
- Prezinta finantatorului scrisoarea de garantie bancara de buna executie a lucrarilor constituita de constructor, reprezentand 10% din valoarea contractului de executie, valabila pana la receptia finala a cladirii.

Executarea lucrarilor se realizeaza cu respectarea reglementarilor tehnice si a celorlalte acte normative in vigoare la data contractarii lucrarilor. Materialele si sistemele izolante utilizate de constructor trebuie sa fie insotite de declaratiile de conformitate ale producatorilor, prin care sa se ateste conformitatea cu specificatiile tehnice recunoscute in conditiile legii.

### **Incheierea Contractului de executie intre Constructor si beneficiar**

Contractul de executie incheiat intre constructor si beneficiar prevede valoarea lucrarilor exprimata in lei, precum si perioada de executare a lucrarilor de maximum 6 luni calendaristice de la data efectuarii primei trageri din creditul garantat. Constructorul are obligatia de a finaliza lucrarile contractate conform graficului de executie, anexat contractului.

Contractul de executie cuprinde si clauza suspensiva privind intrarea in vigoare a acestuia in maximum 90 de zile calendaristice de la data semnarii de catre beneficiar si constructor, in conditiile in care banca finantatoare aproba creditul solicitat pentru finantarea executarii lucrarilor.

Situatia lunara de lucrari executate fizic si valoric, exprimata in lei, se intocmeste de constructor, se verifica de dirigintele de santier autorizat, reprezentant al beneficiarului, se insuseste de beneficiar prin semnatura si impreuna cu factura aferenta se depune la finantator.

Pentru lucrarile executate in luna anterioara, constructorul depune la finantator situatiile de lucrari si facturile aferente cu viza „bun de plata” acordata de beneficiar, iar Banca efectueaza plata catre constructor pana cel mai tarziu in prima zi lucratoare a lunii urmatoare.

Receptia lucrarilor se organizeaza de beneficiar, cu respectarea prevederilor regulamentului de receptie a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora, aprobat prin Hotararea Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de receptie a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora, cu modificarile si completarile ulterioare.

Receptia lucrarilor este conditionata de notificarea autoritatii administratiei publice locale pe raza caruia se afla cladirea, beneficiarul fiind obligat sa prezinte comisiei intrunite in acest scop, certificatul de performanta energetica a cladirii reabilitate termic care va fi anexat la cartea tehnica a constructiei.

***Certificatul de performanta energetica a cladirii reabilitate termic se elaboreaza de catre auditorul energetic pentru cladiri atestat, la cererea beneficiarului si se finanteaza din sursele proprii ale acestuia.*** Certificatul de performanta energetica a cladirii reabilitate termic se transmite in format electronic, prin grija auditorului energetic pentru cladiri, in termen de 5 zile de la data elaborarii, la Institutul National de Cercetare-Dezvoltare in Constructii, Urbanism si Dezvoltare Teritoriala Durabila – URBAN-INCERC, unitate aflata in coordonarea Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.