

INDRUMATOR
IZOLARE TERMICA A BLOCURILOR DE LOCUINTE
DIN CLUJ – NAPOCA

VARIANTA 1

Izolare termica conform Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 18/2009

Cap. 1 **Inscrierea in program**

Intrebări frecvente puse de cetățeni:

- *Daca totalul cotelor parti indivize comune nu este 100%:*

In conformitate cu normele metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007, art.46, alin.:

(2) În cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință din clădirea/blocul care constituie condominiul, nu este egală cu 100, comitetul executiv al asociației de proprietari solicită întocmirea unei noi documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare cu privire la autorizarea, calitatea și siguranța construcțiilor.

-3) Cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul procentual dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiul.

- *Daca totalul cotele parti indivize nu dau 100% pe asociatie:*

In cazul in care sunt infiintate asociatii de proprietari pe scari sau tronsoane de bloc si nu au facut iesirea din indiviziune, este obligatoriu repartizarea cotelor pe fiecare asociatie de proprietari, astfel incat total cote parti indivize sa fie 100% pe asociatie.

-Situatia financiara a asociatiei:

La etapa de inscriere in programul de reabilitare termica nu se solicita dovada existentei sumelor necesare efectuării lucrărilor de execuție, dar asociațiile trebuie să aibă în vedere finatarea în procent de 20%, a lucrărilor executate în cadrul programului.

-Durata etapelor de program pana in momentul executiei:

Perioada de timp de la inscriere pana la executia lucrărilor este în funcție de alocarea creditelor bugetare, guvernamentale și locale precum și durata etapelor de licitație proiectare, aprobare indicatori tehnico – economici (și de către asociatie) licitație execuție, execuție lucrări.

- *Ce se intampla cu persoanele care refuza plata cotei- parti din valoarea lucrarilor de izolare termica?*

Asociatia de proprietari, în calitate de persoană juridică, în baza Legii nr.230/2007 și a normelor de aplicare ale acesteia, poate recupera sumele datorate prin acționarea în judecată.

- *Cum se rezolva situatia blocurilor inscrise in program, izolate partial din venituri proprii?*

În cadrul proiectării, la faza de auditul energetic se stabilește sistemul de termoizolare ce se va executa. În cazul în care termoizolarea realizată anterior proiectului nu se potrivește cu sistemul de termoizolare prevăzut de auditor și proiectant, aceasta trebuie expertizată de către un **auditor energetic în vederea stabilirii compatibilității cu prevederile ordonanței. În continuare lucrările se vor conforma concluziilor expertizei energetice.**

-Condiții de inscriere in program a asociatiilor:

-Blocul să fie construit după proiecte elaborate în perioada 1950-1990.

-Hotărârea de inscriere să fie adoptată în adunarea generală cu acordul majorității proprietarilor și anume 50% plus 1.

- Programul se adresează Asociațiilor de proprietari cu statut juridic, conform Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Cap. 2 Etapele de proiectare

-Etapele proiectarii sunt:

-Expertiza tehnica structurala: verifica, analizeaza si identifica posibilele deficiente de structura a blocului;

-Efectuarea expertizei, auditului energetic si sinteza documentatiei de avizare a lucrarilor de interventie, (prin care se estimeaza valoarea de investitie);

-Auditul energetic propune solutii de izolare termica astfel incat consumul specific de energie pentru incalzire sa scada sub 100kwh/mp suprafata utila pe an;

-Certificatul energetic se elibereaza de un auditor energetic atestat o data pentru situatia actuala a blocului neizolat termic si a doua oara dupa terminarea lucrarilor de izolare termica, propuse de auditor;

-In documentatia de avizare a lucrarilor de interventie proiectantul stabileste valorile estimative ale investitiei-indicatorii tehnico-economi a lucrarilor de interventie.

-Dupa aprobarea indicatorilor tehnico-economi de toate partile participante la finantarea lucrarilor se trece la etapa de proiectare si detalii de executie, devizului general si a devizului pe obiect pentru solutiile din auditul energetic.

- *Valoarea prea mare a estimarii lucrarilor ?*

- Analiza costului estimativ a lucrarilor

-Valoarea din documentatia de estimare – devizul general al lucrarii, este conforma cu standardul de cost dat de H.G.R. 363/2010

-Probleme aparute pentru termohidroizolarea acoperisului:

-Pentru structura acoperisului, altul decat cel din proiectul initial al blocului se stabilesc urmatoarele:

Proprietarii care si-au efectuat din venituri proprii peste terasa blocului un acoperisul cu sarpanta si invelitoare de tabla dar fara autorizatie de construire, efectueaza obligatoriu expertiza tehnica. Prin expertiza tehnica se verifica, analizeaza si stabileste daca structura sarpantei corespunde cerintei de rezistenta mecanica si stabilitate.

- In cazul in care se indeplineste aceasta cerinta, acoperisurile tip sarpanta se pot termohidroizola cu spuma rigida poliuretunica, pe baza dispozitiilor de santier emise de proiectantul lucrarii, peste /sub invelitoarea din tabla existenta. De asemenea in functie de situatia existenta se pot stabili si alte solutii de termohidroizolare de catre proiectant.

- In cazul in care prin expertiza tehnica se stabileste faptul ca sarpanta si invelitoarea nu corespunde din punct de vedere al cerintei de rezistenta mecanica si stabilitate, este deteriorata sau cu o durata de viata depasita se dispune desfacerea acesteia si aducerea acoperisului la starea initiala .

Cap. 3 Executie

-Executia lucrarilor se face respectand strict prescriptiile din proiectul tehnic si in baza autorizatiei de construire astfel:

-izolarea termica a peretilor exteriori se face strict cu sistemul termic prevazut de catre proiectant si anume: polistiren expandat cu densitatea de min. 15 kg/mc si cu grosimea 15 cm.Nuanta de culori aplicate se stabileste de catre proiectantul lucrarii in functie de amplasamentul in zona si vecinatati si nu de catre asociatia de proprietari.

-Inlocuirea tuturor ferestrelor si usilor exterioare la partile comune si la proprietatile individuale cu tamplarie performanta energetic-tamplarie P.V.C. cu geam termopan cu rezistenta termica minima mai mare sau egala cu 52 mpK/W.

-Termohidroizolarea acoperisurilor(sarpanta/terasa) se executa conform solutiilor prevazute in

proiectul tehnic respectiv:

-in cazul acoperisurilor *tip sarpanta* se poate aplica spuma rigida poliuretana cu rol termohidroizolator.

-in cazul acoperisurilor *tip terasa* cu polistiren extrudat cu grosimea intre 16- 20 cm stabilita prin proiectul tehnic si cu membrana hidroizolatoare.

- de asemenea in functie de situatia existenta se pot stabili si alte solutii de termohidroizolare de catre proiectant.

-Termoizolarea planseului peste subsol se executa cu polistiren expandat cu grosimea cuprinsa intre 8 – 12 cm conform prescriptiilor din proiectul tehnic.

-Termohidroizolarea soclului se face cu polistiren extrudat cu grosimea de 6 cm si cu membrana hidroizolanta conform prescriptiilor din proiectul tehnic.

-Izolarea pe contur a ferestrelor si usilor se face cu polistiren expandat cu grosimea de 3 cm conform prescriptiilor din proiectul tehnic.

-Izolarea soclului cladirii.

-Se refac/repara finisajele anvelopei.

VARIANTA 2

Izolarea termica a blocurilor in afara programului de reabilitare termica.

- *De ce au nevoie Asociatiile de proprietari pentru a realiza izolarea termica conform legislatiei in vigoare?(Legea 50/1991 – privind autorizarea in constructii , Legea 10/1991 – privind calitatea in constructii, cu completarile ulterioare). Potrivit acestora:*

-Este obligatoriu obtinerea autorizatiei de construire. In acest scop sunt necesare urmatoarele documente:

-Certificatul de urbanism

-Expertiza tehnica structurala pe baza careia se obtine acordul de la Inspectoratul de Stat in Constructii.

-Audit energetic cu certificat energetic al situatiei actuale nereabilitate ale blocului si cu propunerile de lucrari de interventie (sisteme de termoizolatie) pentru atingerea cerintei de consum anual specific sa scada de 100kWh/mp arie utila.

-Intocmirea de catre un proiectant autorizat a documentatiei necesare in vederea obtinerii autorizatiei de construire. Recomandam ca proiectantul autorizat sa se stabileasca in urma unei cereri de oferta de pret a operatorilor economici , stabilindu-se cel cu oferta cea mai convenabila din punct de vedere tehnico-economic.Documentatia trebuie sa cuprinda proiectul pentru autorizatia de construire si proiectul tehnic. Proiectul pentru obtinerea autorizatiei de construire contine:

-piese scrise si anume : memoriu tehnic, avize si acordurie, expertiza tehnica, auditul energetic, certificatul de urbanism.

-piese desenate si anume: plan de incadrare in zona si plan de situatie , relevee, plan acoperis, sectiuni, fatade cu situatia existenta si situatia propusa, tablou de tamplarie propus. In planurile de fatade cu situatia propusa se specifica de catre proiectant culorile noii fatade in functie de peisagistica zonei.

–Proiectul tehnic cuprinde ;

-piese scrise si anume: memoriu tehnic, caiet de sarcini, fise tehnice de executie, program urmarie faze determinante, grafic de executie

-piese desante si anume: detalii tehnice de executie.

- Proiectantul autorizat obtine de la inspectia de Stat in Constructii fazele determinante pe baza proiectului elaborat. Fazele determinante sunt stadii fizice de executie la care participa, verifica si avizeaza continuarea lucrarilor , proiectantul, executantul si reprezentantul inspectiei de stat in

constructii. La terminarea lucrarilor, se emite certificatul energetic pentru imobilul reabilitat termic de catre auditorul energetic care a propus lucrarile.

Dupa obtinerea documentelor mai sus mentionate: Certificat de urbanism, expertiza structurala, audit energetic, acord, aviz si autorizatie, se poate trece la executarea lucrarilor. Valoarea lucrarilor este data de catre firma executanta in baza antemasuratorii cuprinse in proiectul tehnic. Recomandam ca Asociatiile de proprietari sa comunice antemasuratoarea mai multor operatori economici, alegand operatorul economic cu oferta cea mai convenabila tehnico-economica si portofoliu de lucrari calitative.

In urma alegerii firmei executante se incheie un contract de executie care cuprinde: partile contractante, obiectul contractului, termene de finalizare, pretul contractului, cunantumul garantiilor de buna executie(intre (2-5%)), termenul de garantie al lucrarilor si alte clauze pe care le considera utile.

Executia lucrarilor se urmareste si se verifica obligatoriu de catre diriginti de santier atestati.

La finalizarea lucrarilor se intocmeste un proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor iar dupa expirarea termenului de garantie., se intocmeste procesul verbal de receptie finala.

Cartea tehnica a lucrarii cuprinde: documentatia de proiectare, proiectul tehnic, procese verbale de lucrari ascunse, procese verbale de lucrari calitative, registru materialelor inaintea punerii in opera, procesele verbale de faze determinante, procesul verbal la terminarea lucrarilor si procesul verbal de receptie finala.

VARIANTA 3

Izolarea termica conform Ordonantei de urgenta 69/30.06.2010 prin care executarea lucrarilor se face prin credite bancare cu garantie guvernamentala si cu dobanda subventionata

-Reabilitarea termică a clădirilor de locuit cu finanțare prin credite bancare și dobândă subvenționată cuprinde următoarele etape:

a) expertizarea tehnică, certificarea energetică și auditul energetic al clădirii existente și proiectarea lucrărilor de intervenție- contavaloarea lor este suportata de beneficiar

b) executarea lucrărilor de intervenție- suportata din:

- *din sursele proprii ale beneficiarilor, reprezentând minimum 10% din valoarea de execuție a lucrărilor de intervenție;*

b) din credite bancare, în lei, cu garanție guvernamentală și cu dobândă subvenționată, contractate de beneficiari și garantate în procent de 100% de Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii S.A. - I.F.N. în numele și în contul statului, reprezentând maximum 90% din valoarea de execuție a lucrărilor de intervenție.

c) recepția și certificarea energetică a clădirii la terminarea lucrărilor;

d) recepția finală, la expirarea perioadei garanției de bună execuție a lucrărilor.

Lista cu finanțatorul/finanțatorii care au acceptat să acorde credite în condițiile ordonanței de urgență și a prezentelor norme și cu care Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului a încheiat convenții de subvenționare a dobânzii se publică pe pagina de web a Ministerului Finanțelor Publice, a Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului și a FNGCMM.

Perioada de rambursare a creditelor bancare cu garanție guvernamentală și cu dobândă subvenționată este de maximum 5 ani.