

Eficiența energetică și performanța energetică a clădirilor – un deziderat european, o necesitate climatică

Ioana Roman (partener Filip & Company), Ilinca Porojan-Gheajă (associate Filip & Company)



Ioana Roman (partener Filip & Company)



Ilinca Porojan-Gheajă (associate Filip & Company)

În contextul mai larg al asumării de către Uniunea Europeană în primă fază a unui set de obiective privind clima și energia începând cu anul 2014, prin adoptarea cadrului de politici aferent pentru 2030, au fost adoptate mai multe acte normative europene. Ulterior, în perioada 30 noiembrie – 12 decembrie 2015 a avut loc Conferința de la Paris privind schimbările climatice, care s-a finalizat cu semnarea Acordului de la Paris privind

schimbările climatice („Acordul de la Paris”). Acesta prevede un plan de acțiune pentru a limita fenomenul de încălzire globală și de a-l menține „cu mult sub” pragul de 2 grade Celsius față de era preindustrială. Acest obiectiv ambițios a determinat Uniunea Europeană să acorde o atenție deosebită renovării parcului imobiliar, potrivit principiului „eficiența energetică pe primul loc”, precum și să încurajeze utilizarea energiei

Directive europene privind eficiența energetică

În urmă cu trei ani au fost adoptate la nivel european două acte cu impact asupra eficienței energetice și asupra performanței energetice a clădirilor:

(i) în iunie 2018 a fost publicată Directiva (UE) 2018/844 a Parlamentului European și a Consiliului din 30 mai 2018 de modificare a Directivei 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor și a Directivei 2012/27/UE privind eficiența energetică („Directiva 2018/844”) și

(ii) Regulamentul (UE) 2019/1999 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 decembrie 2018 privind guvernarea uniunii energetice și a acțiunilor climatice, de modificare a Regulamentelor (CE) nr. 663/2009 și (CE) nr. 715/2009 ale Parlamentului European și ale Consiliului, a Directivelor 94/22/CE, 98/70/CE, 2009/31/CE, 2009/73/CE, 2010/31/UE, 2012/27/UE și 2013/30/UE ale Parlamentului European și ale Consiliului, a Directivelor 2009/119/CE și (UE) 2015/652 ale Consiliului și de abrogare a Regulamentului (UE) nr. 525/2013 al Parlamentului European și al Consiliului („Regulamentul 2018/1999”).

din surse regenerabile. Astfel, a fost adoptată Directiva 2018/844, care a avut termenul de transpunere în legislațiile naționale 10 martie 2020.

În același context, a fost adoptat și Regulamentul 2018/1999 cu rolul de a asigura aplicarea coordonată a strategiei privind uniunea energetică, precum și îndeplinirea obiectivelor cadrului de politici al UE privind energia și clima pentru anul 2030 și ale Acordului de la Paris.

Regulamentul se aplică celor cinci dimensiuni ale uniunii energetice:

- (i) securitatea energetică;
- (ii) piața internă a energiei;
- (iii) eficiența energetică;
- (iv) decarbonizarea; și
- (v) cercetarea, inovarea și competitivitatea.

Una dintre obligațiile principale prevăzute de Regulamentul 2018/1999 în sarcina statelor membre este de a elabora și notifica Comisiei până la 31 decembrie 2019, apoi până la 1 ianuarie 2029 și, ulterior, la fiecare zece ani, câte un plan național integrat privind energia și clima care să țină seama de perspectiva pe termen mai lung.

Regulamentul 2018/1999 a devenit aplicabil începând cu 24 decembrie 2018.

Pe plan național, transpunerea Directivei 2018/844 și alinierea legislației naționale cu Regulamentul 2018/1999 s-a făcut prin Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor („Legea 101/2020”), publicată în Monitorul Oficial nr. 579 din data de 1 iulie 2020 și intrată în vigoare la 4 iulie 2020.

Legea 101/2020 aduce o serie de elemente de noutate, completând Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor („Legea 372/2005”). Aceste elemente vizează atât aspecte ce țin de atribuțiile autorităților publice competente, cât și chestiuni de ordin tehnic sau procedural cu impact direct asupra activității dezvoltatorilor imobiliari.

Redefinirea clădirilor cu consum de energie aproape egal cu zero

O primă modificare adusă prin Legea 101/2020 constă în redefinirea clădirilor cu consum de energie aproape egal cu zero ca fiind acele clădiri cu performanță energetică foarte ridicată, la care necesarul de energie pentru asigurarea performanței energetice (adică a energiei pentru necesitățile de utilizare normală a clădirii – încălzirea, apă caldă, răcirea, ventilarea și iluminatul) este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut.

Energia trebuie acoperită în proporție de minimum 30%, cu energie din surse regenerabile, inclusiv cu energie din surse regenerabile produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii, începând cu anul 2021.

Proporțiile minime de energie din surse regenerabile, incluzând energia produsă la fața locului sau în apropiere, pe o rază de 30 de km față de coordonatele GPS ale clădirii, pentru perioadele 2031-2040, 2041-2050 și după 2051, se vor stabili prin hotărârea a Guvernului.

În aplicarea acestor cerințe, Legea 101/2020 a introdus printre indicatorii de performanță energetică a clădirilor și pe acela al consumului total specific de energie din surse regenerabile.

Mai departe, în acord cu cerințele impuse prin Regulamentul 2018/1999 cu privire la dimensiunile de eficiență energetică și decarbonizare, Legea 101/2020 a reglementat aspecte procedurale generale referitoare la modul de adoptare a strategiei de renovare pe termen lung, aceasta din urmă urmând a fi aprobată prin hotărârea a Guvernului.

În acest context menționăm că în decembrie 2020 a fost publicată Hotărârea Guvernului nr. 1034/2020 pentru aprobarea Strategiei naționale de renovare pe termen lung pentru sprijinirea renovării parcului național de clădiri rezidențiale și nerezidențiale, atât publice, cât și private, și transformarea sa treptată într-un parc imobiliar cu un nivel ridicat de eficiență energetică și decarbonat până în 2050. Potrivit Legii 101/2020, strategia de renovare pe termen lung reprezintă documentul de bază pentru realizarea renovării clădirilor pentru obținerea eficienței energetice a acestora în raport cu celelalte strategii aflate la nivel național.

Aceasta va fi actualizată o dată la 10 ani și va fi transmisă către Comisia Europeană ca parte a Planului Național Integrat de Energie și Schimbări Climatice, elaborat de Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri.



Obligații ale dezvoltatorilor de clădiri noi

În cazul clădirilor noi al căror certificat de urbanism este emis după 15 septembrie 2020, dezvoltatorii sunt obligați să asigure echiparea acestora cu dispozitive de autoreglare pentru reglarea distinctă a temperaturii și calității aerului interior, în fiecare încăpere încălzită/răcită direct sau într-o zonă încălzită/răcită din clădire și/sau unitatea de clădire, în cazul în care acest lucru este fezabil din punct de vedere tehnic și economic.

Dispozitivele de autoreglare a temperaturii permit reglarea automată a puterii de încălzire/răcire în funcție de temperatura interioară setată de utilizator.

De asemenea, legea clarifică noțiunea de dispozitiv de autoreglare a temperaturii în sensul excluderii din această categorie (i) a soluțiilor bazate pe reglarea manuală a puterii de încălzire, chiar dacă ajustarea se poate efectua la nivelul încăperii/zonă și (ii) a soluțiilor care permit reglarea automată a temperaturii, însă nu la nivelul încăperii/zonă.

Această obligație există și pentru proprietarii/administratorii clădirilor existente la înlocuirea generatoarelor de căldură/frig, în măsura în care această măsură este fezabilă din punct de vedere tehnic și economic.

În ceea ce privește clădirile existente conectate la sisteme de încălzire centralizată, la înlocuirea generatoarelor de căldură din sistemul de termoficare, în cazul în care echiparea cu dispozitive de autoreglare nu este fezabilă din punct de vedere economic sau poate conduce la încălcări ale dreptului de proprietate, proprietarii/administratorii acestora sunt obligați să instaleze dispozitive de autoreglare atunci

când sunt înlocuite schimbătoarele de căldură din clădiri.

Legea 101/2020 impune, de asemenea, o serie de obligații în legătură cu introducerea punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice în anumite cazuri clar trasate. Mai exact, se prevăd cerințe specifice cu privire la necesitatea instalării unui număr de puncte de încărcare și a tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice în perspectiva instalării viitoare a punctelor de încărcare (dacă va fi cazul). Aceste cerințe se raportează la tipul de clădire (rezidențială/nerezidențială/mixtă și existentă/nouă) și la numărul locurilor de parcare aferente. Spre exemplu, în cazul clădirilor nerezidențiale existente cu peste 20 de locuri de parcare, proprietarii acestora au obligația ca până la 1 ianuarie 2025 să instaleze un număr de puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice cel puțin egal cu 10% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice.

Prin excepție, această obligație nu este aplicabilă clădirilor nerezidențiale existente, deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii. Prin urmare, această excepție nu ar putea fi aplicată în cazul clădirilor deținute de întreprinderi mici și mijlocii, dar date spre ocupare către entități care nu se încadrează în această definiție.

Apoi, pentru a încuraja pe cât posibil instalarea de puncte de încărcare pentru vehicule electrice (creându-se în acest mod infrastructura necesară pentru atingerea obiectivelor energetice avute în vedere la nivel european),



potrivit legii, chiriașul sau coproprietarul poate instala un punct de încărcare pentru vehicule electrice fără aprobarea proprietarului sau, după caz, a celorlalți coproprietari, în măsura în care nu aduce modificări clădirii și utilizează infrastructura instalată anterior. Instalarea trebuie să respecte toate dispozițiile normative aplicabile (din punct de vedere tehnic și legal). Costul instalării și al consumului de energie electrică aferent va fi suportat de chiriașul sau coproprietarul care a instalat punctul de reîncărcare.

Inspecția sistemelor încălzire și a sistemelor de climatizare

Legea 101/2020 modifică și dispozițiile referitoare la inspecția sistemelor încălzire și a sistemelor de climatizare. Astfel, la părțile accesibile ale sistemelor de încălzire a spațiului echipate cu cazane și ale sistemelor combinate de încălzire și ventilare a spațiului, cu o putere nominală utilă de peste 70 kW (ex: generatorul de căldură, sistemul de control) se vor face inspecții periodice la intervale de 2 ani pentru a asigura funcționarea sistemelor în mod eficace și eficient în toate condițiile. Legea 101/2020 clarifică și sistemele de încălzire care nu se supun inspecției:

(i) sistemele tehnice ale clădirilor care fac în mod explicit obiectul unui criteriu convenit de performanță energetică sau al unui acord de natură contractuală în care se specifică un nivel convenit de îmbunătățire a eficienței energetice, cum sunt contractele de

performanță energetică sau cele care sunt operate de un operator de utilități sau de rețea, dacă inspecțiile periodice din cadrul contractului confirmă respectarea cerințelor menționate la art. 27 alin. (1),

(ii) sistemele tehnice ale clădirilor nerezidențiale, care au sisteme de automatizare și control și

(iii) sistemele tehnice ale clădirilor rezidențiale, cu funcționalități specifice de monitorizare și control.

În cazul inspecției asupra sistemelor de climatizare, părțile accesibile acestora, precum și ale sistemelor combinate de climatizare și ventilare a spațiului, cu putere de peste 70 kW vor fi inspectate periodic la intervale de 2 ani. Nu sunt supuse inspecției:

(i) sistemele tehnice ale clădirilor care fac obiectul unui acord de natură contractuală sau al unui acord similar, privind eficiența energetică sau sistemele tehnice ale clădirilor, operate de un operator de utilități sau de rețea, dacă inspecțiile periodice din cadrul contractului se efectuează potrivit condițiilor de la art. 28 alin. (2),

(ii) sistemele tehnice ale clădirilor nerezidențiale, care au sisteme de automatizare și control și

(iii) sistemele tehnice ale clădirilor rezidențiale, cu funcționalități specifice de monitorizare și control.

Amenzi contravenționale stabilite prin lege

Un alt aspect modificat de Legea 101/2020 constă în modificarea cadrului contravențional. Astfel, începând cu 3 august 2020 (30 zile de la intrarea în vigoare a legii), constituie contravenții:

(i) nerespectarea, de către primarii localităților cu mai mult de 5.000 de locuitori, a obligației de a iniția planuri locale pentru creșterea numărului de clădiri noi și existente al căror consum de energie este aproape egal cu zero, prevăzută la art. 17 alin. (5), și de a le revizui o dată la 3 ani;

(ii) netransmiterea, de către autoritățile administrației publice locale, a planurilor prevăzute la art. 17 alin. (5), către Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației în vederea întocmirii Planului național pentru creșterea numărului de clădiri noi al căror consum de energie este aproape egal cu zero și încurajarea realizării transformării eficiente din perspectiva costurilor a clădirilor existente în clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero;

(iii) netransmiterea, de către autoritățile administrației publice locale către Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, în scopul evaluării măsurilor cuprinse în planurile locale multianuale, până la 30 martie anul curent, pentru anul precedent, a planurilor și măsurilor realizate prevăzute la art. 17 alin. (5), cuantificate atât fizic, cât și valoric - amenda contravențională pentru punctele (i) - (iii) de mai sus fiind cuprinsă între 5.000 RON și 10.000 RON; și

(iv) nerespectarea de către investitorul/propietarul/administratorul clădirii/unității de clădire menționate în art. 7 alin. (1), respectiv de către agenții imobiliari/agențiile de publicitate imobiliară a prevederilor referitoare la precizarea în anunțurile de vânzare sau închiriere a informațiilor privind indicatorii de performanță (clasa energetică, consumul total specific de energie primară, indicele de emisii echivalent CO₂, consumul total specific de energie din surse regenerabile) - amenda contravențională fiind cuprinsă între 1.250 RON și 2.500 RON.

Concluzionând, chiar dacă România a transpus noile reglementări cu depășirea termenului de transpunere, Legea 372/2005 a fost pusă în acord cu dezideratele europene privind eficiența și performanța energetică a clădirilor. Sperăm ca aceste modificări să își atingă scopul și să contribuie la realizarea rezultatelor preconizate și asumate de Uniunea Europeană. ■