

## Intrebari frecvente

### **Rolul auditorului energetic si importanta certificatului de performanta energetica**

Conform legii 372/2005, din martie/aprilie 2010 orice tranzactie imobiliara (vanzare/cumparare sau inchiriere de apartamente, case, cladiri etc.) va fi insotita de un nou document oficial, solicitat de notar, de banca creditoare sau de banca financiara care inregistreaza contractul de inchiriere.

Noul document, care se adauga dosarului de cadastru si celorlalte acte necesare incheierii contractului de vanzare-cumparare sau inchiriere, este certificatul de performanta energetica (**CPE**).

### **Ce este certificatul de performanta energetica (CPE)?**

Certificatul este un document tehnic cu caracter strict informativ, care atesta performanta energetica a cladirii precum si incadrarea acesteia intr-o clasa de performanta energetica. CPE este valabil 10 ani de la data emiterii si se elaboreaza cu respectarea legislatiei in vigoare pentru cladirile care se construiesc, sunt vandute sau inchiriate. Pentru categoriile de cladiri care se construiesc, certificatul se elaboreaza prin grija investitorului/proprietarului si este inclus in documentatia pentru receptia la terminarea lucrarilor. Pentru categoriile de cladiri care se vand sau se inchiriaza, certificatul se elaboreaza prin grija proprietarului si se prezinta la incheierea contractului de vanzare-cumparare, respectiv a contractului de inchiriere.

### **Informatii furnizate de CPE**

CPE ofera informatii cumparatorului/chiriasului despre costurile de exploatare ale imobilului, costuri aferente consumurilor de energie termica sau electrica. Astfel, un imobil incadrat in clasele de performanta A sau B va fi mai eficient energetic decat un imobil incadrat in clasele C...G, valorile facturilor la energie termica (incalzire, apa calda menajera), gaze naturale sau curent electric (iluminat) fiind cu **cel putin** 15-20% mai mici. Certificatul este insotit de recomandari de reducere a costurilor, prin imbunatatirea performantei energetice a cladirii.

### **In ce cazuri este obligatoriu CPE?**

Conform legii 372, certificarea energetica este obligatorie pentru cladiri noi sau cladiri vechi care se renoveaza si care fac parte din urmatoarele categorii: locuinte unifamiliale, blocuri de locuinte, birouri, cladiri de invatamant, spitale, hoteluri si restaurante, sali de sport, cladiri pentru servicii de comert, alte tipuri de cladiri consumatoare de energie. Sub incidenta acestei legi nu intra:

- a) cladirile si monumente protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturala sau istorica deosebita, carora, daca li s-ar aplica cerintele, li s-ar modifica in mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;
- b) cladirile utilizate ca lacasuri de cult sau pentru alte activitati cu caracter religios;
- c) cladirile provizorii prevazute a fi utilizate pe perioade de pana la 2 ani, din zone industriale, ateliere si cladiri nerezidentiale din domeniul agricol care necesita un consum redus de energie;
- d) cladirile rezidentiale care sunt destinate a fi utilizate mai putin de 4 luni pe an;
- e) cladirile independente, cu o suprafata utila mai mica de 50 m<sup>2</sup>.

### **Ce se ia in calcul la intocmirea CPE?**

La intocmirea CPE, auditorul trebuie sa ia in calcul urmatoarele elemente:

- a) starea termotehnică a elementelor care alcătuiesc anvelopa clădirii, adică peretii exteriori, terasa, planșeul peste subsol sau planșeul de sub pod precum și ferestrele și ușile exterioare, inclusiv etanșeitatea la aer a acestora;
- b) starea și caracteristicile instalațiilor de încălzire și de alimentare cu apă caldă de consum;
- c) starea și caracteristicile instalației de climatizare;
- d) starea și caracteristicile instalației de ventilație;
- e) starea și caracteristicile sistemului de iluminat din clădire;
- f) poziția și orientarea clădirilor, inclusiv condițiile climatice exterioare;
- g) sistemele solare pasive și de protecție solară;
- i) condițiile de climat interior, inclusiv cele prevăzute prin proiect.

### **Care este utilitatea CPE?**

Realizarea unui CPE este benefică pentru proprietar/cumpărător/chirias deoarece auditorul poate verifica și dacă sunt respectate condițiile pentru realizarea confortului termic și fiziologic în spațiile interioare ale clădirilor, cum ar fi: rezistențele termice minime admisibile ale elementelor de construcție ale clădirii, temperaturile minime pe suprafața interioară a elementelor de construcție pentru evitarea riscului de condens, valorile normate pentru iluminatul interior natural sau artificial, temperaturilor interioare ale aerului și debitul minim de aer proaspăt.

În scopul reducerii consumului de energie și al limitării emisiilor de dioxid de carbon, legea 372 prevede de asemenea inspecție periodică la intervale de 2-5 ani a cazanelor în funcție de puterea lor termică și de combustibilul utilizat, iar în cazul instalațiilor de încălzire echipate cu cazane cu puterea nominală mai mare de 20 kW și o vechime mai mare de 15 ani devine obligatorie expertizarea tehnică. În scopul reducerii consumului de energie și al limitării emisiilor de dioxid de carbon, se prevede inspecția periodică la intervale de 5 ani a sistemelor de climatizare cu puterea nominală de peste 12 kW. Consumatorii vor fi informați în acest fel despre oportunitatea modernizării sau chiar înlocuirii echipamentelor consumatoare de energie.

### **Cine elaborează CPE?**

Dacă expertizarea sistemelor de încălzire și climatizare ale clădirii se realizează de către experți tehnici, atestați conform legislației în vigoare, auditul energetic al clădirii și elaborarea CPE se realizează de către auditori energetici pentru clădiri, atestați conform legislației în vigoare. 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.

Atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activitate în construcții ca auditori energetici pentru clădiri în specialitățile construcției și/sau instalației se face sub autoritatea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului (MDRT), în conformitate cu prevederile art. 4 alin. (1) pct. 23 din Hotărârea Guvernului nr. 361/2007 privind organizarea și funcționarea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 285 din 27 aprilie 2007.

### **De câte feluri sunt auditorii?**

În funcție de felul activităților pe care le desfășoară, auditorii sunt atestați de comisii tehnice ale MDRT după cum urmează:

a) auditori gradul I, care pot realiza auditul energetic al cladirilor, precum si elaborarea certificatului pentru toate categoriile de cladiri definite in legea 372/2005, care se construiesc, sunt vandute sau inchiriate;

b) auditori gradul II, care pot elabora certificatul pentru cladirile unifamiliale si apartamentele din blocurile de locuinte, care se construiesc, sunt vandute sau inchiriate.

Auditorii raspund, in conditiile legii, pentru datele inscrise in certificat, pentru continutul raportului de audit si pentru intocmirea corecta si completa a registrului.

Pentru a clarifica anumite aspecte ne puteti scrie pe FORUM la <http://www.aiiro.ro/forum/>.

**CAE-AIIR** este asociatia care pregateste viitorii auditori energetici, fiind una dintre entitatile care a participat la elaborarea legii 372/2005 si a celorlalte documente oficiale care stau la baza intocmirii certificatelor de performanta energetica.