



Cofinanțat de  
Uniunea Europeană



**Program: Programul Regional Nord Vest 2021-2027**

**Obiectiv de politică 2: O Europă mai verde, rezilientă, cu emisii reduse de dioxid de carbon care trece la o economie cu zero emisii de carbon, prin promovarea tranziției către o energie curată și echitabilă, a investițiilor verzi și albastre, a economiei circulare, a atenuării schimbărilor climatice și adaptării la acestea, a prevenirii și gestionării riscurilor și a mobilității urbane sustenabile**

**Prioritatea 3: O regiune cu localități prietenoase cu mediul**

**Obiectiv specific 2.1: Promovarea eficienței energetice și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (FEDR)**

**Acțiunea: a) Creșterea eficienței energetice în regiune ca parte a investițiilor în sectorul locuințelor**

**APEL DE PROIECTE: PRNV/2023/311.A/1**

**Anexa II.4**

#### Situații particulare aplicabile

1. Modificarea tipului de proprietar/ destinației apartamentelor în perioada de pregătire a proiectelor, de evaluare și contractare a cererii de finanțare, respectiv în perioada de implementare a acestora:

- a. În situația în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor în perioada de pregătire a proiectelor, este responsabilitatea directă a solicitantului să verifice la momentul depunerii cererii de finanțare dacă modificările respective afectează sau nu condițiile de eligibilitate (ex. respectarea proporției de 2/3 din totalul proprietarilor de apartamente care trebuie să fie de acord cu înscrierea în program; existența acordurilor aferente apartamentelor cu destinație locuință -aflate în proprietatea persoanelor juridice, a Solicitantului sau a autorităților și instituțiilor publice-, existența acordurilor aferente apartamentelor cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință - aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice, a Solicitantului sau a autorităților și instituțiilor publice etc.);
- b. Solicitantul va notifica asociațiile de proprietari ca, în situația în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor în etapa de evaluare și selecție sau contractare a proiectelor, acestea trebuie declarate de Asociația de Proprietari.

**Solicitantul** va verifica dacă modificările respective afectează sau nu condițiile de eligibilitate (ex. respectarea proporției de 2/3 din totalul proprietarilor de apartamente care trebuie să fie de acord cu solicitarea finanțării în cadrul programului; existența acordurilor aferente apartamentelor cu destinație locuință -aflate în proprietatea persoanelor juridice, a Solicitantului sau a autorităților și instituțiilor publice-, existența acordurilor aferente apartamentelor cu destinație de spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință - aflate în proprietatea persoanelor fizice, a persoanelor juridice, a Solicitantului sau a autorităților și instituțiilor publice etc.) și va notifica AM PR NV din cadrul ADR NV asupra acestor modificări, inclusiv prin menționarea dacă rămân respectate sau nu toate condițiile impuse prin Ghidul specific.

BH

BN

CJ

MM

SJ

SM

[www.regionordvest.ro](http://www.regionordvest.ro) | [www.nord-vest.ro](http://www.nord-vest.ro)

**Autoritatea de Management pentru Programul Regional Nord-Vest 2021-2027**

**Calea Dorobanților nr. 3, Cluj-Napoca, Cluj, Cod poștal: 400118**

**Tel: 00-40-264-431550, E-mail: [secretariat@nord-vest.ro](mailto:secretariat@nord-vest.ro)**

În cazul situațiilor de la punctele a și b, se va avea în vedere revizuirea bugetului proiectului în sensul includerii cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenție ale unui apartament care și-a schimbat tipul de proprietar/destinația astfel:

- Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Solicitantului, a autorităților sau instituțiilor publice sau își schimbă destinația din spațiu de locuit în spațiu comercial/spațiu cu altă destinație, vor crește corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului (suplimentar, este nevoie de acordul proprietarului apartamentului devenit spațiu comercial/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință pentru lucrările de investiție propuse);
- Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Solicitantului, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) vor crește corespunzător cheltuielile eligibile ale proiectului;
- c. Beneficiarul va notifica asociațiile de proprietari că, în perioada de implementare a proiectelor, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinație a apartamentelor:
  - Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Solicitantului, a autorităților sau instituțiilor publice sau își schimbă destinația din spațiu de locuit în spațiu comercial/spațiu cu altă destinație, vor crește corespunzător cheltuielile neeligibile ale proiectului, fiind suportate de proprietar/de Asociația de Proprietari (dacă decide în acest sens);
  - Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Solicitantului, a autorităților sau instituțiilor publice în proprietatea unei persoane fizice (având destinație de locuință) sau își schimbă destinația din spațiu comercial/spațiu cu altă destinație în spațiu de locuit (având proprietar persoană fizică) bugetul proiectului va rămâne neschimbat, întrucât cheltuielile eligibile ale proiectului nu pot crește după semnarea contractului;

**Aceste modificări trebuie declarate de asociația de proprietari, respectiv notificate de Beneficiar către AM PR NV din cadrul ADR NV.**

## **2. Apartamentele în care au fost declarate la Oficiul Național al Registrului Comerțului doar sedii sociale de firmă**

Apartamentele în care au fost declarate la Oficiul Național al Registrului Comerțului doar sedii sociale de firmă, cu proprietari persoane fizice, având destinația de locuință, iar firmele nu desfășoară activități economice, nu se vor supune achitării integrale a cheltuielilor ce revin proprietarilor, ci proprietarii acestora vor plăti conform ratei de co-finanțare stabilită.

În contextul celor menționate mai sus, solicitantul va lua toate măsurile necesare (de exemplu, identificarea sediilor de firmă, ca urmare a informațiilor actualizate primite de la Oficiul Național al Registrului Comerțului; solicitarea declarațiilor pe propria răspundere<sup>1</sup> a proprietarilor apartamentelor, prin care aceștia declară faptul că în apartament nu se desfășoară nicio activitate economică și acesta are destinație exclusiv de locuință, sub sancțiunile prevăzute de Codul Civil și Codul Penal).

## **3. Pentru blocurile care au șarpante construite fără autorizație de construire, se poate proceda la:**

- a. Includerea în proiect a intervențiilor la șarpante (inclusiv lucrări de termoizolare a planșeului peste ultimul nivel), cu condiția intrării în legalitate a șarpantelor neautorizate, nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

<sup>1</sup> Declarațiile pe propria răspundere nu se vor include ca anexă la cererea de finanțare depusă, ci se vor păstra de Beneficiar în vederea unor verificări ulterioare.

Beneficiarul va verifica și va notifica AM PR NV din cadrul ADR NV, nu mai târziu de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data recepției la terminarea lucrărilor, în legătură cu finalizarea documentelor de intrare în legalitate a șarpantelor neautorizate cel mai târziu la termenul aplicabil mai sus menționat, sancțiunea în cazul neîndeplinirii obligației fiind rezilierea contractului de finanțare.

Cheltuielile aferente intrării în legalitate vor fi suportate de proprietari și nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile).

**Solicitantul va declara că procesul de intrare în legalitate a șarpantei/șarpantelor neautorizate va avea loc în condițiile legii, până cel mai târziu la data recepției la terminarea lucrărilor.**

Aspectele vor fi incluse în *Anexa II.5 - Declarația Solicitantului privind cerințele menționate în secțiunea 3.7 din Ghidul specific și în Anexa II.4 - Situații particulare aplicabile la Ghidul specific.*

- b. Includerea în proiect a intervențiilor la șarpante (inclusiv lucrări de termoizolare a planșeului peste ultimul nivel) fără intrarea în legalitate a șarpantelor neautorizate, cu condiția încadrării respectivelor cheltuieli în categoria cheltuielilor neeligibile.
- c. Demolarea șarpantelor executate fără autorizație de construire, nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor, cu toate implicațiile de rigoare asupra documentației elaborate și asupra indicatorilor de performanță energetică.

Beneficiarul va verifica și va notifica AM PR NV din cadrul ADR NV, nu mai târziu de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data recepției la terminarea lucrărilor, în legătură cu finalizarea lucrărilor de demolare a șarpantelor neautorizate cel mai târziu la termenul aplicabil mai sus menționat, sancțiunea în cazul neîndeplinirii obligației fiind rezilierea contractului de finanțare.

Cheltuielile aferente demolării vor fi suportate de proprietari și nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile).

**Solicitantul va declara că procesul de demolare a șarpantei/șarpantelor neautorizate va avea loc în condițiile legii, până cel mai târziu la data recepției la terminarea lucrărilor.**

Aspectele vor fi incluse în *Anexa II.5 - Declarația Solicitantului privind cerințele menționate în secțiunea 3.7 din Ghidul specific și în Anexa II.4 - Situații particulare aplicabile la Ghidul specific.*

**4. Blocurile care au părți dintr-o scară de bloc deja reabilitate** (de exemplu, doar prin izolarea termică (parțială) a părții opace a fațadelor, înlocuirea tâmplăriei exterioare, închiderea balcoanelor/logiilor)- **situații:**

- a. Lucrări executate CU autorizație de construire (ex. închiderea balcoanelor) sau realizate ulterior construirii blocului, dar care **NU NECESITĂ** autorizare (ex. înlocuirea tâmplăriei exterioare), care SUNT CONFORME cu soluția tehnică a proiectului (conform avizului proiectantului<sup>2</sup> care a pregătit documentația tehnico-economică în vederea solicitării de finanțare prin Prioritatea 3, Acțiunea a), PR NV), și care se păstrează, conform soluției tehnice a proiectului. În proiectul propus spre finanțare se vor include doar măsuri/lucrări complementare de creștere a eficienței energetice.

<sup>2</sup> A se vedea Centralizatorul situațiilor descrise la punctele 3, 4 și 5 din Anexa III.5 - Situații particulare aplicabile, (Anexa III.7 la Ghidul specific).

Costurile aferente acelor lucrări se identifică și se elimină din bugetul proiectului, contribuția proprietarilor respectivi fiind diminuată cu suma reprezentând valoarea pe care ar fi trebuit să o acopere proprietarul dacă ar fi fost executată lucrarea respectivă prin proiect.

b. Lucrări executate CU autorizație de construire (ex. închiderea balcoanelor) sau realizate ulterior construirii blocului, dar care NU NECESITĂ autorizare (ex. înlocuirea tâmplăriei exterioare), care NU SUNT CONFORME cu soluția tehnică a proiectului (conform declarației proiectantului<sup>3</sup> care a pregătit documentația tehnico-economică în vederea solicitării de finanțare prin Prioritatea 3, Acțiunea a), PR NV), și care urmează a fi demolate/înlocuite în cadrul proiectului, conform soluției tehnice a proiectului.

c. Lucrări executate FARĂ autorizație de construire, dar care necesitau obținerea autorizației de construire (de exemplu, izolarea termică parțială a părții opace a fațadelor, închiderea balcoanelor), însă lucrările respective SUNT CONFORME cu soluția tehnică a proiectului (în acest sens existând avizul proiectantului<sup>4</sup> care a pregătit documentația tehnico-economică în vederea solicitării de finanțare prin Prioritatea 3, Acțiunea a), PR NV)

se poate continua procesul de pregătire, evaluare și selecție dacă în proiectul propus spre finanțare au fost incluse alte lucrări/măsură complementare de creștere a eficienței energetice, conform Ghidului Specific (de exemplu, izolarea parțială a părții opace a fațadelor etc.).

Costurile aferente acelor lucrări se identifică și se elimină din bugetul proiectului, contribuția proprietarilor respectivi fiind diminuată cu suma reprezentând valoarea pe care ar fi trebuit să o acopere proprietarul dacă ar fi fost executată lucrarea respectivă prin proiect.

d. Lucrări executate FARĂ autorizație de construire, dar care necesitau obținerea autorizației de construire, care NU SUNT CONFORME cu soluția tehnică a proiectului (conform declarației proiectantului<sup>5</sup> care a pregătit documentația tehnico-economică în vederea solicitării de finanțare prin Prioritatea 3, Acțiunea a), PR NV) și care urmează a fi demolate,

se poate continua procesul de pregătire, evaluare și selecție, cu condiția demolării lucrărilor în discuție nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

Beneficiarul va verifica și va notifica AM PR NV din cadrul ADR NV, nu mai târziu de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data recepției la terminarea lucrărilor, în legătură cu finalizarea lucrărilor de demolare a lucrărilor neautorizate cel mai târziu la termenul aplicabil mai sus menționat, sancțiunea în cazul neîndeplinirii obligației fiind rezilierea contractului de finanțare.

Cheltuielile aferente demolării vor fi suportate de proprietari și nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile).

Solicitantul va declara că procesul de demolare a lucrărilor de către Asociația/iile de proprietari va avea loc în condițiile legii, până cel mai târziu la data recepției la terminarea lucrărilor.

Aspectele vor fi incluse în *Anexa II.5 - Declarația Solicitantului privind cerințele menționate în secțiunea 3.7 din Ghidul specific și în Anexa II.4 - Situații particulare aplicabile la Ghidul specific*.

5. Pentru blocurile care au extinderi (inclusiv extinderi de balcoane/logii), construite ulterior execuției blocului, fără autorizație de construire, se poate proceda la:

<sup>3</sup> Idem <sup>2</sup>

<sup>4</sup> Idem <sup>2</sup>

<sup>5</sup> Idem <sup>2</sup>

- a. Includerea activității de reabilitare a acestor extinderi (inclusiv balcoane/logii) în cadrul proiectului cu condiția intrării în legalitate a spațiilor executate ulterior construcției și neautorizate nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

Beneficiarul va verifica și va notifica AM PR NV din cadrul ADR NV, nu mai târziu de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data recepției la terminarea lucrărilor, în legătură cu finalizarea documentelor de intrare în legalitate a acestor extinderi (inclusiv balcoane/logii) neautorizate cel mai târziu la termenul aplicabil mai sus menționat, sancțiunea în cazul neîndeplinirii obligației fiind rezilierea contractului de finanțare.

Cheltuielile aferente intrării în legalitate vor fi suportate de proprietari și nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile).

**Solicitantul va declara că procesul de intrare în legalitate a acestor extinderi (inclusiv extinderi de balcoane/logii) va avea loc în condițiile legii, până cel mai târziu la data recepției la terminarea lucrărilor.**

Aspectele vor fi incluse în *Anexa II.5 - Declarația Solicitantului privind cerințele menționate în secțiunea 3.7 din Ghidul specific și în Anexa II.4 - Situații particulare aplicabile la Ghidul specific*

- b. Includerea activității de reabilitare a acestor extinderi (inclusiv extinderi de balcoane/logii) în cadrul proiectului fără intrarea în legalitate a extinderilor neautorizate, cu condiția încadrării respectivelor cheltuieli în categoria cheltuielilor neeligibile.
- c. Demolarea extinderilor (inclusiv extinderi de balcoane/logii) executate fără autorizație de construire nu mai târziu de data recepției la terminarea lucrărilor.

Beneficiarul va verifica și va notifica AM PR NV din cadrul ADR NV, nu mai târziu de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data recepției la terminarea lucrărilor, în legătură cu finalizarea lucrărilor de demolare a acestor extinderi (inclusiv extinderi de balcoane/logii) neautorizate cel mai târziu la termenul aplicabil mai sus menționat, sancțiunea în cazul neîndeplinirii obligației fiind rezilierea contractului de finanțare.

Cheltuielile aferente demolării vor fi suportate de proprietari și nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile).

**Solicitantul va declara că procesul de demolare a acestor extinderi (inclusiv extinderi de balcoane/logii) va avea loc în condițiile legii, până cel mai târziu la data recepției la terminarea lucrărilor.**

Aspectele vor fi incluse în *Anexa II.5 - Declarația Solicitantului privind cerințele menționate în secțiunea 3.7 din Ghidul specific și în Anexa II.4 - Situații particulare aplicabile la Ghidul specific*.

**6. (dacă e cazul)** Pentru prezentarea situației centralizatoare privind lucrările executate ulterior construcției blocului, în conformitate cu punctele 3, 4 și 5 de mai sus, proiectantul care a pregătit documentația tehnico-economică în vederea solicitării de finanțare prin Prioritatea 3, Actiunea a), PR NV, va completa *Anexa II.7 - Centralizatorul situațiilor descrise la punctele 3, 4 și 5 din Anexa II.4 - Situații particulare aplicabile*.