**Situaţii particulare aplicabile**

1. **Modificarea** **tipului de proprietar/ destinaţiei apartamentelor în perioada de pregătire a proiectelor, de evaluare și contractare a cererii de finantare, respectiv în perioada de implementare a acestora:**
2. În situaţia în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor în perioada de pregătire a proiectelor, este responsabilitatea directă a beneficiarului să verifice la momentul depunerii cererii de finanţare dacă modificările respective afectează sau nu condiţiile de eligibilitate (ex. respectarea proporţiei de 2/3 din totalul proprietarilor de apartamente care trebuie să fie de acord cu înscrierea în program);
3. Beneficiarul va notifica asociaţiile de proprietari ca, în situaţia în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor în etapa de evaluare şi selecţie sau contractare a proiectelor, acestea trebuie declarate de Asociaţia de Proprietari. Beneficiarul va notifica ADR şi/sau AMPOR, care vor verifica dacă modificările respective afectează sau nu condiţiile de eligibilitate (ex. respectarea proporţiei de 2/3 din totalul proprietarilor de apartamente care trebuie să fie de acord cu înscrierea în program).

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

* Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Solicitantului, a autorităţilor 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 spaţiu comercial/spaţiu cu altă destinaţie decât cea de locuinţă pentru lucrările de investiţie propuse);
* Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane juridice, a Solicitantului, a autorităţilor 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;

1. Beneficiarul va notifica asociaţiile de proprietari că, în perioada de implementare a proiectelor, în cazul în care apar modificări ale tipului de proprietar/de destinaţie a apartamentelor:

* Când apartamentul trece din proprietatea unei persoane fizice în proprietatea unei persoane juridice, a Solicitantului, a autorităţilor 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 autorităţilor 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 modificari trebuie declarate de asociaţia de proprietari, respectiv notificate de Beneficiar către ADR şi AMPOR.

**2. Apartamentele în care au fost declarate la Oficiul Naţional al Registrului Comerţului doar sedii sociale de firmă**

Apartamentele în care au fost declarate la Oficiul Naţional al Registrului Comerţului doar sedii sociale de firmă, cu proprietari persoane fizice, având destinaţia de locuinţă, iar firmele nu desfăşoară activităţi economice, nu se vor supune achitării integrale a cheltuielilor ce revin proprietarilor, ci proprietarii acestora vor plăti conform ratei de co-finanţare stabilită.

În contextul celor menționate mai sus, beneficiarul va lua toate măsurile necesare (de exemplu, identificarea sediilor de firmă, ca urmare a informaţiilor actualizate primite de la Oficiul Naţional al Registrului Comerţului; solicitarea declaraţiilor pe propria răspundere[[1]](#footnote-1) a proprietarilor apartamentelor, prin care aceştia declară faptul că în apartament nu se desfăşoară nicio activitate economică şi acesta are destinaţie exclusiv de locuinţă, sub sancţiunile prevăzute de Codul Civil şi Codul Penal).

**3.** Pentru **blocurile care au şarpante construite fără autorizaţie** se poate proceda la:

* neincluderea în proiect a intervenţiilor la şarpantele neautorizate (putându-se executa lucrări de termoizolare a planşeului peste ultimul nivel), cu toate implicaţiile de rigoare asupra documentaţiei elaborate şi asupra indicatorilor de performanţă energetică;

Acestea vor fi tratate ca şi spaţiile comerciale/spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, care prin proiectarea blocului sunt prevăzute la parterul blocurilor, ai căror proprietari nu sunt de acord cu reabilitarea termică a acestora, situaţie în care se poate realiza reabilitarea blocului fără spaţiile comerciale de la parter.

Sau

* includerea în proiect a intervenţiilor la şarpantele (inclusiv lucrări de termoizolare a planşeului peste ultimul nivel), cu condiţia intrării în legalitate a şarpantelor neautorizate, până cel târziu la data semnării contractului de finanţare;

Se vor prezenta[[2]](#footnote-2) Hotărârea AGAP privind demararea procesului de intrare în legalitate, precum şi o declaraţie a beneficiarului că acest proces va avea loc, în condiţiile legii. Cheltuielile aferente intrării în legalitate vor fi suportate de proprietari şi nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile). Beneficiarul va transmite OI din cadrul ADR documentele de intrare în legalitate a şarpantelor neautorizate până cel târziu la data semnării contractului de finanţare. Semnarea contractului de finanțare va fi condiționată de prezentarea documentelor care atestă intrarea în legalitate.

**4. Blocurile care au părţi dintr-o scară de bloc deja reabilitate** (de exemplu, doar prin izolarea termică a părţii opace a faţadelor, înlocuirea tâmplăriei exterioare, închiderea balcoanelor)**–** situaţii:

* cu autorizaţie de construire

sau

* fără autorizaţie de construire, însă lucrările respective sunt conforme cu soluția tehnică a proiectului (în acest sens existând avizul proiectantului care a pregătit documentaţia tehnică în vederea solicitării de finanţare prin PI 3.1 A, POR 2014-2020[[3]](#footnote-3)),

se poate continua procesul de pregătire, evaluare şi selecţie, dacă în proiectul propus spre finanţare au fost incluse şi alte lucrări complementare de creştere a eficienţei energetice, conform Ghidului Specific (de exemplu, înlocuirea tâmplăriei exterioare, izolarea termică a planşeului peste subsol, etc.).

Costurile aferente acelor lucrări se identifică şi se elimină din devizul proiectului, contribuţia 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.

Avizul asumat de proiectant va menționa:

* toate tipurile de lucrări executate anterior (inclusiv localizarea acestora);
* conformitatea acestora cu soluția tehnică a proiectului propus;
* includerea în proiectul propus doar a măsurilor complementare de creștere a eficienței energetice în zonele care prezintă lucrări executate anterior.

Sau

* fără autorizaţie de construire, care nu sunt conforme cu soluția tehnică a proiectului (conform declaraţiei proiectantului[[4]](#footnote-4)) şi care urmează a fi înlocuite,

se poate continua procesul de pregătire, evaluare şi selecţie, cu condiţia demolării lucrărilor în discuție, până cel târziu la data începerii lucrărilor de execuţie, sub rezerva retragerii finanţării acordate în caz contrar.

Se vor prezenta[[5]](#footnote-5) declaraţiile pe proprie răspundere ale proprietarilor privind demararea procesului de demolare, precum şi o declaraţie a Beneficiarului că acest proces va avea loc, în condiţiile legii; aceste documente vor fi anexe la contractul de finanţare. Cheltuielile aferente demolării vor fi suportate de proprietari şi nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile). Beneficiarul va verifica și va notifica OI din cadrul ADR în legătură cu finalizarea lucrărilor de demolare până cel târziu la data începerii lucrărilor de execuţie.

În acest caz declarația asumată de proiectant va menționa:

* toate tipurile de lucrări executate anterior (inclusiv localizarea acestora);
* neconformitatea acestora cu soluția tehnică a proiectului propus și necesitatea demolarii acestora;
* neincluderea costurilor acestor demolări în listele cu cantități de lucrări ale proiectului.

**5.** Pentru **blocurile care au balcoane/extinderi construite ulterior execuţiei blocului fără autorizaţie de construire**

* Includerea activităţii de reabilitare a acestor balcoane/extinderi în cererea de finanţare cu condiţia intrării în legalitate a spaţiilor executate ulterior construcţiei şi neautorizate, până cel târziu la data semnării contractului de finanţare.

Se vor prezenta[[6]](#footnote-6) declaraţiile pe proprie răspundere ale proprietarilor acestor balcoane/extinderi privind demararea procesului de intrare în legalitate, precum şi o declaraţie a Beneficiarului că acest proces va avea loc, în condiţiile legii. Cheltuielile aferente intrării în legalitate vor fi suportate de proprietari şi nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile). Beneficiarul va transmite OI din cadrul ADR documentele de intrare în legalitate a acestor balcoane/extinderi neautorizate până cel târziu la data semnării contractului de finanţare. Semnarea contractului de finanțare va fi condiționată de prezentarea documentelor care atestă intrarea în legalitate.

Sau

* Demolarea balcoanelor/extinderilor executate fără autorizaţie de construire, până cel târziu la data semnării contractului de finanţare. Se vor prezenta[[7]](#footnote-7) declaraţiile pe proprie răspundere ale proprietarilor acestor balcoane/extinderi privind demararea procesului de demolare, precum şi o declaraţie a Beneficiarului că acest proces va avea loc, în condiţiile legii. Cheltuielile aferente demolării vor fi suportate de proprietari şi nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile). Beneficiarul va verifica și va notifica OI din cadrul ADR în legătură cu finalizarea lucrărilor de demolare a acestor balcoane/extinderi neautorizate până cel târziu la data semnării contractului de finanţare. Semnarea contractului de finanțare va fi condiționată de prezentarea documentelor care atestă demolarea.

Pentru prezentarea situației centralizatoare privind lucrările executate ulterior construcției blocurilor, în conformitate cu punctele 3, 4 și 5 de mai sus solicitantul va completa un *Tabel centralizator al lucrărilor executate ulterior construcției blocurilor* (Modelul J- din cadrul Anexei 3.1.A.1).

1. Declaraţiile pe propria răspundere nu se vor include ca anexă la cererea de finanţare în vederea depunerii la OI, ci se vor păstra de Beneficiar în vederea unor verificări ulterioare. [↑](#footnote-ref-1)
2. odată cu cererea de finanțare sau în momentul în care intervine o astfel de situație [↑](#footnote-ref-2)
3. Avizul proiectantului va fi anexă la contractul de finanţare. [↑](#footnote-ref-3)
4. Idem 3 [↑](#footnote-ref-4)
5. Idem 2 [↑](#footnote-ref-5)
6. Idem 2 [↑](#footnote-ref-6)
7. Idem 2 [↑](#footnote-ref-7)