



Republica Moldova

GUVERNUL

HOTĂRÎRE Nr. HG896/2016
din 21.07.2016

pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de certificare a performanței energetice a clădirilor și a unităților de clădiri

Publicat : 29.07.2016 în MONITORUL OFICIAL Nr. 232-244 art. 975 Data intrării în vigoare

*Versiune în vigoare din 17.08.18 în baza modificărilor prin
[HG738 din 20.07.18, MO309-320/17.08.18 art.850](#)*

În temeiul art. 17 alin. (6) din Legea nr. 128 din 11 iulie 2014 privind performanța energetică a clădirilor (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2014, nr. 297-309, art. 609), Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul privind procedura de certificare a performanței energetice a clădirilor și a unităților de clădiri (se anexează).

2. Controlul asupra modului de executare a prezentei hotărâri se pune în sarcina
Ministerului Economiei și Infrastructurii.
Substituit prin HG738 din 20.07.18, MO309-320/17.08.18 art.850

PRIM-MINISTRU Pavel FILIP

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,

ministrul economiei Octavian Calmîc

Ministrul dezvoltării regionale

și construcțiilor Vasile Bîtca

Nr. 896. Chișinău, 21 iulie 2016.

Aprobat
prin Hotărîrea Guvernului
nr. 896 din 21 iulie 2016

REGULAMENT

privind procedura de certificare a performanței energetice

a clădirilor și a unităților de clădiri

I. Dispoziții generale

1. Regulamentul privind procedura de certificare a performanței energetice a clădirilor și a unităților de clădiri (în continuare – Regulament) se aplică categoriilor de clădiri stabilite în art. 3 alin. (1) și (2) din Legea nr. 128 din 11 iulie 2014 privind performanța energetică a clădirilor, inclusiv unităților acestora.

2. Prezentul Regulament nu se aplică:

1) categoriilor de clădiri stabilite în art. 3 alin. (3) din Legea privind performanța energetică a clădirilor;

2) apartamentelor, expuse la vânzare sau pentru închiriere, din clădirile care nu dispun de certificat de performanță energetică;

3) unităților din clădiri cu un sistem de încălzire unic pentru întreaga clădire, care nu poate fi utilizat separat.

În cuprinsul prezentului Regulament, noțiunea „clădire” include unitățile de clădiri, în afară de cazul în care Regulamentul prevede expres altceva.

3. Certificarea performanței energetice a clădirilor este un proces de evaluare a performanței energetice a clădirilor, în condițiile utilizării standard a acestora, folosind metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor, aprobată de organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor, în conformitate cu art. 10 al Legii privind performanța energetică a clădirilor.

4. Certificarea performanței energetice a clădirii se efectuează în baza unui contract încheiat între întreprinderea care întrunește cerințele stabilite la art. 29 al Legii privind performanța energetică a clădirilor și proprietarul clădirii respective. Certificarea performanței energetice a clădirii se efectuează de către evaluatorul energetic, autorizat în modul stabilit la art. 30 al Legii privind performanța energetică a clădirilor și angajat la această întreprindere în baza unui contract individual de muncă.

II. Procesul de certificare a performanței energetice a clădirilor

Secțiunea 1. Generalități

5. Procesul de certificare a performanței energetice a clădirilor trebuie să fie:

1) complet: în scopul de a defini clădirea supusă certificării performanței energetice;

2) reprezentativ: în scopul de a colecta date fiabile și relevante;

3) trasabil: în scopul de a monitoriza originea și prelucrarea datelor;

4) util: pentru a include o analiză a eficacității costurilor privind măsurile identificate pentru îmbunătățirea performanței energetice a clădirii;

5) verificabil: pentru a permite proprietarului clădirii să monitorizeze realizarea ȳintelor referitoare la implementarea ȳasurilor privind ȳmbunȳtȳțirea performanȳei energetice a clădirii.

6. Procesul de certificare a performanȳei energetice a clădirilor cuprinde urmȳtoarele etape principale:

1) discuȳia prealabilȳ;

2) vizitarea clădirii;

3) colectarea datelor;

4) activitatea pe teren;

5) analiza;

6) prezentarea rezultatelor certificȳrii performanȳei energetice a clădirii;

7) finalizarea procesului de certificare a performanȳei energetice a clădirii.

Secȳiunea a 2-a. Discuȳia prealabilȳ

7. La discuȳia prealabilȳ evaluatorul energetic trebuie sȳ stabileascȳ cu proprietarul clădirii urmȳtoarele:

1) clădirea sau unitatea de clădire supusȳ certificȳrii performanȳei energetice;

2) scopul certificȳrii performanȳei energetice a clădirii;

3) intervalul de timp necesar pentru a finaliza certificarea performanȳei energetice a clădirii;

4) disponibilitatea, validitatea și formatul datelor necesare pentru certificarea performanȳei energetice a clădirii;

5) mȳsurȳrile și/sau inspecȳiile preconizate a se efectua ȳn timpul certificȳrii performanȳei energetice a clădirii.

8. Evaluatorul energetic trebuie sȳ solicite proprietarului clădirii orice opinii, idei și restricȳii existente cu privire la potenȳialele mȳsuri de ȳmbunȳtȳțire a performanȳei energetice a clădirii.

9. Evaluatorul energetic trebuie sȳ informeze proprietarul clădirii cu privire la orice conflict de interese sau orice situaȳie de altȳ naturȳ care ar putea influenȳa imparȳialitatea evaluatorului energetic, aȳa cum este definitȳ ȳn art. 32 din Legea privind

performanța energetică a clădirilor.

Secțiunea a 3-a. Vizitarea clădirii

10. Scopul vizitării clădirii este de a informa proprietarul clădirii și alte părți interesate cu privire la scopul certificării performanței energetice a clădirii și de a conveni asupra măsurilor practice necesare pentru efectuarea acestui proces.

11. În timpul vizitării clădirii, evaluatorul energetic trebuie să stabilească, în comun cu proprietarul clădirii, următoarele:

1) modalitățile de acces al evaluatorului energetic, precum și al personalului său, în clădire și, după caz, în încăperile acesteia;

2) normele de siguranță și de securitate, inclusiv zonele de acces restricționat și potențiale pericole și riscuri pentru sănătate;

3) datele ce urmează să fie furnizate de proprietarul clădirii;

4) acordurile de confidențialitate;

5) programul vizitelor la fața locului;

6) nivelul de implicare al utilizatorilor clădirii, după caz.

12. Evaluatorul energetic trebuie să comunice proprietarului clădirii procesele, mijloacele și programul certificării performanței energetice a clădirii.

13. Evaluatorul energetic trebuie să solicite proprietarului clădirii:

1) să nominalizeze o persoană responsabilă pentru certificarea performanței energetice a clădirii din partea proprietarului clădirii;

2) să nominalizeze o persoană din partea proprietarului clădirii care să țină legătura cu evaluatorul energetic, dacă este necesar, această persoană fiind susținută de alți specialiști corespunzători;

3) să informeze părțile implicate și alte părți interesate în privința certificării performanței energetice a clădirii și a oricăror cerințe care apar în legătură cu aceasta;

4) să asigure cooperarea dintre părțile implicate;

5) să facă cunoscute orice condiții neobișnuite, lucrări tehnice sau alte activități care vor avea loc pe parcursul certificării performanței energetice a clădirii.

14. În cazul în care certificarea performanței energetice a clădirii se efectuează în echipă, un membru al echipei trebuie nominalizat în calitate de evaluator energetic responsabil.

Secțiunea a 4-a. Colectarea datelor

15. Evaluatorul energetic, în comun cu proprietarul clădirii, trebuie să colecteze următoarele date care sînt necesare pentru certificarea performanței energetice a clădirii:

1) informații generale despre clădire: adresa; destinația clădirii; numărul cadastral; altă informație necesară pentru certificarea performanței energetice a clădirii și care rezultă din metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor;

2) caracteristicile detaliate ale clădirii, inclusiv: forma fizică a clădirii; spațiile (zonele) condiționate; datele despre materialele de construcție din care este construită clădirea; datele despre sistemele tehnice ale clădirii și zonele pe care le deservește; altă informație necesară pentru certificarea performanței energetice a clădirii și care rezultă din metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor;

3) documentele de proiectare, exploatare și mentenanță existente, cum ar fi:

a) planurile clădirii, cu indicarea, după caz, a încăperilor sau zonelor care sînt încălzite, răcite, ventilate;

b) schemele sistemelor tehnice ale clădirii, indicînd zonele sistemului, dacă sînt disponibile;

c) altă documentație tehnică care este necesară pentru certificarea performanței energetice a clădirii și care rezultă din metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor.

16. Evaluatorul energetic trebuie să decidă dacă datele furnizate de proprietarul clădirii îi permit sau nu continuarea procesului de certificare a performanței energetice a clădirii.

17. În cazul în care lipsesc anumite date, proprietarul clădirii poate furniza suplimentar datele lipsă sau poate accepta ca evaluatorul energetic să facă ipoteze de lucru care trebuie detaliate și fundamentate în mod clar.

18. Pe baza experienței și competențelor sale, evaluatorul energetic trebuie să aleagă sistemele de utilizare a energiei și elementele clădirii care trebuie verificate pe teren, în funcție de categoria și starea tehnică a clădirii.

19. Evaluatorul energetic trebuie să efectueze o analiză a datelor colectate pentru a planifica colectările de date și măsurările suplimentare care urmează să fie efectuate în timpul activității pe teren.

20. Proprietarul clădirii este responsabil pentru veridicitatea datelor despre clădire furnizate evaluatorului energetic în scopul certificării performanței energetice a clădirii, conform pct. 15 din prezentul Regulament.

Secțiunea a 5-a. Activitatea pe teren

21. În timpul activității pe teren evaluatorul energetic trebuie să inspecteze clădirea supusă certificării performanței energetice. Evaluatorul energetic trebuie:

1) să inspecteze clădirea în raport cu datele furnizate de proprietarul clădirii;

2) să identifice și să specifice zonele și elementele clădirii pentru care este nevoie de date cantitative suplimentare pentru efectuarea analizelor ulterioare;

3) să genereze idei preliminare pentru măsurile de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii și constrângerile și restricțiile asociate.

22. În timpul activității pe teren, evaluatorul energetic trebuie:

1) să se asigure că măsurările și observațiile sînt realizate cu un înalt factor de siguranță și în situații care sînt reprezentative pentru funcționarea normală a clădirii și, dacă este cazul, în condiții meteorologice corespunzătoare; este acceptat cazul că ar putea fi benefic să se facă observații și măsurări în afara orelor de lucru obișnuite ale clădirii, în perioada întreruperii funcționării clădirii, sau atunci cînd nu se așteaptă o solicitare climatică;

2) să informeze prompt proprietarul clădirii despre orice dificultăți imprevizibile întîlnite în timpul activității pe teren.

23. În timpul activității pe teren, evaluatorul energetic trebuie să solicite de la proprietarul clădirii:

1) să nominalizeze una sau mai multe persoane, după caz, pentru a acționa în calitate de ghid și de însoțitor pentru evaluatorul energetic și, după caz, pentru personalul acestuia în timpul activităților pe teren; persoanele nominalizate din partea proprietarului clădirii trebuie să aibă competențele și autoritatea necesare pentru a efectua operațiuni directe asupra proceselor și echipamentelor, dacă este necesar;

2) să permită evaluatorului energetic accesul la schițe, manuale și alte documente tehnice relevante pentru instalarea sistemelor și echipamentelor tehnice, precum și la rezultatele încercărilor de punere în funcțiune care au fost efectuate.

Secțiunea a 6-a. Analiza

24. În timpul analizei, evaluatorul energetic trebuie:

1) să evalueze credibilitatea datelor furnizate de proprietarul clădirii și să evidențieze lipsurile sau abaterile;

2) să evalueze performanța energetică a clădirii supuse certificării, utilizînd metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor, aprobată de organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor.

25. Bazîndu-se pe evaluarea performanței energetice a clădirii, evaluatorul energetic trebuie să identifice măsuri de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii.

26. Evaluatorul energetic trebuie să identifice măsurile de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii pe baza următoarelor:

- 1) expertiza proprie;
- 2) comparația cu indicatorii de performanță energetică a clădirilor similare;
- 3) vechimea clădirii și a sistemelor tehnice și starea lor, modul în care acestea sînt exploatate și întreținute;
- 4) tehnologia sistemelor și echipamentelor existente în comparație cu cele mai bune tehnologii disponibile;
- 5) cele mai bune practici.

27. Evaluatorul energetic trebuie să propună măsuri de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii, care să includă una sau mai multe din lista de mai jos, care nu este exhaustivă:

- 1) măsuri pentru reducerea sau recuperarea pierderilor de energie: îmbunătățirea izolației, recuperarea căldurii din clădire etc.;
- 2) înlocuirea, modificarea sau adăugarea de echipamente: cazane de înaltă eficiență, colectoare solare etc.;
- 3) funcționarea mai eficientă și optimizarea continuă: programe de funcționare, reglarea parametrilor de control, întreținerea echipamentului instalat pentru a se obține cele mai bune performanțe etc.;
- 4) îmbunătățirea activității de întreținere: planificarea întreținerii, instruirea personalului de exploatare și întreținere etc.;
- 5) organizarea programelor de schimbare a comportamentului utilizatorilor clădirii: cursuri de instruire, campanii de conștientizare privind consumul de energie etc.;
- 6) îmbunătățirea managementului energiei: îmbunătățirea planului de contorizare și monitorizare, implementarea sistemului de management al energiei etc.

28. Evaluatorul energetic trebuie să evalueze impactul fiecărei măsuri de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii asupra situației performanței energetice existente, avînd la bază:

- 1) economiile financiare obținute prin implementarea măsurilor de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii;
- 2) investițiile necesare;
- 3) recuperarea investițiilor sau oricare alte criterii economice stabilite cu proprietarul clădirii;
- 4) alte câștiguri neenergetice posibile (cum ar fi productivitatea sau întreținerea);
- 5) compararea atît în termeni de cost, cît și în termeni de consum de energie

(necesar de energie, energie utilizată) între măsurile alternative de îmbunătățire a performanței energetice;

6) interacțiunile tehnice între multiplele măsuri de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii.

29. Evaluatorul energetic trebuie să clasifice măsurile de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii în:

1) măsuri fără costuri (ajustarea punctelor de reglaj și a programului orar, deconectarea sistemului de iluminat, închiderea ușilor etc.);

2) măsuri cu cost scăzut (adăugarea sau îmbunătățirea comenzilor etc.);

3) măsuri ce presupun costuri ridicate (izolare termică a anvelopei clădirii, modificări majore ale sistemelor tehnice, producerea energiei din surse regenerabile sau în regim de cogenerare etc.).

30. În rapoartele privind evaluarea performanței energetice a clădirii, măsurile de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii trebuie să fie ierarhizate și ordonate în baza unuia sau mai multor dintre următoarele criterii:

1) analiza costurilor pe durata de viață;

2) rata internă de rentabilitate;

3) valoarea netă actualizată;

4) durata simplă de recuperare a investițiilor.

Secțiunea a 7-a. Prezentarea rezultatelor certificării

performanței energetice a clădirii

31. La prezentarea către proprietarul clădirii a rezultatelor certificării performanței energetice a clădirii, evaluatorul energetic trebuie:

1) să se asigure că cerințele stabilite pentru certificarea performanței energetice a clădirii au fost îndeplinite;

2) să verifice calitatea datelor și întocmirii certificatului de performanță energetică a clădirii, înainte de a-l prezenta proprietarului clădirii;

3) să prezinte succint care sînt măsurările relevante efectuate în timpul certificării performanței energetice a clădirii, comentînd asupra:

a) consistenței și calității datelor;

b) justificării necesității de a efectua măsurări și modul în care acestea au contribuit la certificarea performanței energetice a clădirii;

c) dificultăților întâmpinate la colectarea datelor și la efectuarea activităților pe teren;

4) să prezinte succint rezultatele certificării performanței energetice a clădirii, inclusiv măsurile de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii propuse de evaluatorul energetic.

32. Forma, conținutul și modul de întocmire a certificatului de performanță energetică a clădirii, precum și a raportului privind evaluarea performanței energetice a clădirii se stabilesc de către organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor.

Secțiunea a 8-a. Finalizarea procesului de certificare

a performanței energetice a clădirii

33. La finalizarea procesului de certificare a performanței energetice a clădirii, evaluatorul energetic trebuie:

1) să predea certificatul de performanță energetică a clădirii proprietarului clădirii;

2) să prezinte rezultatele certificării performanței energetice a clădirii într-un mod care să faciliteze luarea deciziilor de către proprietarul clădirii în ceea ce privește implementarea măsurilor de îmbunătățire a performanței energetice a clădirii;

3) să fie capabil să susțină și să interpreteze rezultatele certificării performanței energetice a clădirii.

III. Modul de întocmire și de înregistrare

a certificatelor de performanță energetică

a clădirilor

34. Certificatele de performanță energetică a clădirilor se întocmesc în format electronic, utilizând softul specializat elaborat de organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor, în comun cu autoritatea publică în domeniul eficienței energetice, conform art. 27 al Legii privind performanța energetică a clădirilor.

35. Certificatele de performanță energetică a clădirilor se înscriu în registrul electronic specificat la art. 27 alin. (1) lit. h) al Legii privind performanța energetică a clădirilor și sînt valabile doar după înregistrare.

36. După înregistrarea certificatului de performanță energetică a clădirii, acesta se întocmește pe suport de hîrtie în 3 (trei) exemplare, fiind semnate de evaluatorul energetic și contrasemnate de întreprinderea autorizată: un exemplar al certificatului de performanță energetică a clădirii este înmînat de către evaluatorul energetic proprietarului clădirii, în termen de 10 (zece) zile de la data întocmirii acestuia; un exemplar al

certificatului de performanță energetică a clădirii este transmis de către evaluatorul energetic autorității publice în domeniul eficienței energetice, iar un exemplar al certificatului de performanță energetică a clădirii este păstrat la evaluatorul energetic.

37. În cazul în care proprietarul clădirii a pierdut exemplarul de certificat de performanță energetică a clădirii, acesta depune o cerere privind eliberarea unui duplicat la autoritatea publică în domeniul eficienței energetice sau instituția delegată de aceasta. Duplicatul se întocmește prin efectuarea unei copii a originalului exemplarului raportului pe care se aplică mențiunea „Duplicat” și semnătura și care se eliberează în 10 (zece) zile calendaristice de la data depunerii cererii.

IV. Modul de informare a potențialilor cumpărători sau locatari privind viitoarea performanță energetică a clădirilor noi și a unităților acestora

38. Pentru clădirile noi și pentru clădirile existente supuse renovării majore, la solicitarea proprietarului clădirii, în cadrul întocmirii documentației de proiect pentru construcția sau renovarea majoră a clădirii, se va efectua evaluarea viitoarei performanțe energetice a acestei clădiri.

39. Conform prevederilor art. 36 lit. a) al Legii privind performanța energetică a clădirilor, proprietarul clădirii este obligat să asigure evaluarea viitoarei performanțe energetice a clădirii noi și a unităților acesteia, precum și certificarea performanței energetice a clădirii noi și a unităților acesteia, în cazurile prevăzute de lege.

40. Evaluarea viitoarei performanțe energetice a clădirilor se efectuează de către întreprinderile care întrunesc cerințele stabilite la art. 29 al Legii privind performanța energetică a clădirilor, în conformitate cu metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor stabilită la art. 10 al aceleiași legi.

41. Rezultatul evaluării viitoarei performanțe energetice a unei clădiri noi sau a unei clădiri existente supuse renovării majore cuprinde elementele stabilite la art. 16 alin. (1) lit. b) și alin. (2) lit. b) al Legii privind performanța energetică a clădirilor și se prezintă în cadrul documentației de proiect, în modul stabilit de organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor.

42. Potențialii cumpărători sau locatari se pot informa la proprietarul clădirii privind viitoarea performanță energetică a acesteia solicitând certificatul de performanță energetică obținut în urma evaluării viitoarei performanțe energetice a clădirii noi, celei existente sau supuse renovării majore.

43. În timpul execuției lucrărilor de construcție sau renovare a clădirii, proprietarul acesteia este obligat să afișeze pe panoul de șantier, pe lângă informația stabilită de normativele în construcții, copia color a primei pagini a certificatului de performanță energetică a clădirii, punând la dispoziția potențialilor cumpărători sau locatari informația privind viitoarea performanță energetică a acesteia.

44. Evaluarea viitoarei performanțe energetice a unei clădiri noi nu scutește proprietarul clădirii de obligația de a asigura certificarea performanței energetice a clădirii, conform art. 17 al Legii privind performanța energetică a clădirilor, și de a pune la dispoziția cumpărătorului sau locatarului acesteia certificatul de performanță energetică, conform art. 20 al Legii privind performanța energetică a clădirilor.

**V. Modul de informare a potențialilor cumpărători sau locatari
privind performanța energetică a clădirilor în cazul
vânzării sau închirierii acestora**

45. Înainte de vânzarea sau darea cu chirie a unei clădiri, proprietarul acesteia este obligat să respecte prevederile art. 17 alin. (1) lit. b) al Legii privind performanța energetică a clădirilor și să urmeze prevederile capitolului IV al prezentului Regulament.

46. După obținerea certificatului de performanță energetică, în urma evaluării performanței energetice a clădirii, proprietarul acesteia va indica în anunțul de publicitate privind vânzarea sau darea în chirie a clădirii, plasat în orice tip de mijloace de informare în masă și în Internet, indicatorii de performanță energetică a clădirii indicați în certificatul de performanță energetică a clădirii.

47. La vânzarea sau darea cu chirie a unei clădiri noi, proprietarul clădirii trebuie să prezinte potențialilor cumpărători sau locatari, înainte de a încheia cu aceștia contracte de vânzare-cumpărare sau de locațiune, rezultatul evaluării viitoarei performanțe energetice a clădirii sau a unității acesteia, efectuată în conformitate cu art. 19 al Legii privind performanța energetică a clădirilor.

48. În cazul în care o clădire existentă sau o unitate a acesteia are certificat de performanță energetică și este expusă la vânzare sau pentru închiriere, proprietarul clădirii trebuie să prezinte potențialilor cumpărători sau locatari, înainte de a încheia cu aceștia contracte de vânzare-cumpărare sau de locațiune, certificatul de performanță energetică a clădirii sau a unității acesteia.

49. În cazul specificat la art. 17 alin. (1) lit. b) al Legii privind performanța energetică a clădirilor, certificatul de performanță energetică în original trebuie să fie înmânat cumpărătorului în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a clădirii sau a unității clădirii ori trebuie să fie prezentat și înmânată o copie de pe acesta locatarului în momentul încheierii contractului de locațiune a clădirii sau a unității clădirii.