



ROMÂNIA  
Sectorul 2 al Municipiului București  
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 209.62.82

Primăria Sector 2

Nr. 53339/24.03. 2026

## RAPORT DE SPECIALITATE COMUN

### Secțiunea 1

#### Titlul proiectului de act normativ

la proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 432/28.11.2023 pentru instituirea taxei de reabilitare termică la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București, respectiv aprobarea Regulamentului privind instituirea taxei de reabilitare termică și modalitatea de recuperare a sumelor avansate de către Sectorul 2 al Municipiului București pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a proprietarilor/asociațiilor de proprietari și modalitatea de întocmire a dosarelor pentru categoriile de proprietari prevăzuți de lege, de la care nu se recuperează cota de contribuție proprie

### Secțiunea a 2-a

#### Motivul emiterii actului normativ

##### 2.1. Descrierea situației actuale

Creșterea eficienței energetice la blocurile de locuințe este o parte integrantă a politicii energetice a statului și se realizează prin programe naționale armonizate cu prevederile tratatelor internaționale referitoare la eficiența, protecția mediului și dezvoltarea urbană.

Programul de reabilitare termică a blocurilor de locuințe reprezintă un obiectiv esențial atât pentru administrația Sectorului 2, cât și pentru cetățeni și este necesară continuarea programelor de eficientizare energetică a locuințelor colective, din considerente ce țin atât de necesitatea diminuării consumului de energie, cât și de sporirea gradului de confort.

Conform prevederilor art. 13, alin 3 din OUG 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe cu modificările și completările ulterioare: “(3) Cota de contribuție a asociației de proprietari nu poate fi mai mică de 10% din valoarea executării lucrărilor de intervenție prevăzute la art. 4 și se asigură de către aceasta pe durata executării lucrărilor de intervenție, în baza situațiilor de lucrări.”.

Conform prevederilor art. 14 alin. 1: “(...) autoritățile administrației publice locale pot asigura, la cererea de finanțare depusă de către asociațiile de proprietari, în baza hotărârii

consiliului local, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, după caz, și în limita fondurilor aprobate anual cu această destinație, finanțarea cheltuielilor aferente cotei de contribuție ce revine proprietarilor/asociației de proprietari, cu recuperarea sumelor în condițiile alin. (3) și (5) - (10)”, iar la alin. 3. se prevede că: “sumele avansate de către autoritățile administrației publice locale pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a proprietarilor/asociațiilor de proprietari, menționată la alin. (1), se recuperează din fondul de reparații constituit în acest sens, în condițiile art. 13 alin. (3). În cazul în care aceste sume nu au fost integral recuperate din fondul de reparații până la recepția la terminarea lucrărilor, recuperarea sumelor rămase

se realizează prin taxa de reabilitare termică, stabilită prin hotărâre a consiliilor locale, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, după caz.”, la alin. 6 este prevăzut că: „Durata și modalitatea în care pot fi recuperate, prin intermediul taxei, sumele avansate conform alin. (1) și (2) se stabilesc prin hotărâre a consiliilor locale sau a Consiliului General al Municipiului București și a consiliilor locale ale sectoarelor municipiului București, după caz, **neputând depăși 10 ani de la data recepției la terminarea lucrărilor**., și la alin. 8 că: “Prin excepție de la prevederile alin. (3), sumele avansate de autoritățile administrației publice locale pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a asociațiilor de proprietari, prevăzute la art. 13 alin. (3), sunt considerate cheltuieli de natură socială și nu se recuperează de la următoarele categorii de proprietari, persoane fizice:

- a) persoane cu handicap sau familii cu persoane cu handicap aflate în întreținere;
- b) persoane singure/familii care, în ultimele 3 luni anterioare efectuării anchetei sociale de către autoritatea administrației publice locale, au realizat venituri medii nete lunare pe persoană singură/membru de familie sub câștigul salarial mediu net pe economie;
- c) veterani de război și soți/soții supraviețuitori/supraviețuitoare ai/ale acestora;
- d) pensionari, indiferent de statutul acestora, ale căror venituri medii nete lunare pe persoană singură/membru de familie sunt sub câștigul salarial mediu net pe economie.;
- e) persoane aflate în sărăcie energetică, definită la art. 3 alin. (1) lit. o) din Legea nr. 226/2021 privind stabilirea măsurilor de protecție socială pentru consumatorul vulnerabil de energie, cu modificările ulterioare, inclusiv persoane identificate ca și consumatori vulnerabili de energie.”, iar la alin 8<sup>1</sup> stabilește că: „prevederile alin. (8) se aplică în mod corespunzător și programelor finanțate din fondurile structurale și de coeziune ale Uniunii Europene în condițiile stabilite prin documentele procedurale specifice implementării programelor operaționale.,

## 2.2. Schimbări preconizate

Astfel, pentru a veni în întâmpinarea nevoilor cetățenilor din Sectorul 2, în actualul context economico-financiar, urmare a solicitărilor venite din partea asociațiilor de proprietari cu privire la recuperarea cofinanțării ce le revine acestora și pentru a ridica presiunea finală imediată de pe umerii beneficiarilor lucrărilor de intervenție s-a identificat oportunitatea recuperării sumelor avansate de către Sectorul 2 al Municipiului București pentru asigurarea cotei de contribuție proprietarilor/asociațiilor de proprietari într-o perioadă de 10 ani, astfel:

- 9 ani perioadă de grație cu 1 an perioadă de recuperare, printr-o plata lunară, aplicându-se următoarea formulă de calcul :

**T lunară (lei) = V totală : 12 luni,**

unde:

**T lunară** = taxă de reabilitare termică în procent de 10% din valoarea investiției /lună

**V totală** = suma totală avansată de autoritatea publică locală pentru asigurarea contribuției de 10% a unei asociații de proprietari

### 2.3. Alte informații

În situația arătată mai sus impactul acestei taxe asupra bugetului local constă în înregistrarea de cheltuieli avansate de către Consiliul Local Sector 2 prin finanțarea integrală a lucrărilor de intervenție privind reabilitarea termică a blocurilor, cheltuieli care includ și cota minimă de 10 % din valoarea acestora și care revine de drept proprietarilor /asociațiilor de proprietari, fiind prevăzută de art.13 alin.3 din OUG nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor.

Pe termen lung, impactul constă în recuperarea cheltuielilor avansate, respectiv vor fi înregistrate venituri din taxa specială instituită - *taxa de reabilitare termică* – ce va fi urmărită și recuperată de către Direcția Generală Venituri Buget Local, în termenul de 1 (unu) an de la expirarea perioadei de grație.

Conform art.14 alin. 8 din OUG nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor, există însă și anumite categorii de proprietari de la care nu se recuperează cota de contribuție proprie, cererile acestora fiind analizate și aprobate în baza unor documentații justificative depuse la DGASPC Sector 2 și aprobate de Primarul Sectorului 2.

Sumele destinate finanțării cheltuielilor menționate la art.14, alin. (8) din OUG nr.18/2009 vor fi considerate cheltuieli de natura socială, urmând a majora legal și justificat cota de contribuție a consiliului local, prevăzută la art.13 alin. (3). În prezent nu există informații despre potențialii beneficiari ai unei astfel de scutiri, neputând fi estimat nivelul cheltuielilor de natură socială.

**Director General,**  
**Bogdan Alexandru Gârbu**

**Director Executiv,**  
**Victor-Sebastian FLORESCU**

### Secțiunea a 3-a

#### Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ

#### 1. Impactul macroeconomic

##### 1^1. Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat

Justificare, după caz sau / Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

#### 2. Impactul asupra mediului de afaceri

##### 2^1. Impactul asupra sarcinilor administrative

Justificare, după caz sau / Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

##### 2^2. Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii

Justificare, după caz sau / Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

#### 3. Impactul social

În situația arătată mai sus impactul acestei taxe asupra bugetului local constă în înregistrarea de cheltuieli avansate de către Consiliul Local Sector 2 prin finanțarea integrală a lucrărilor de intervenție privind reabilitarea termică a blocurilor, cheltuieli care includ și cota minimă de 10 % din valoarea acestora și care revine de drept proprietarilor /asociațiilor de proprietari, fiind prevăzută de art.13 alin.3 din OUG nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor.

Pe termen lung, impactul constă în recuperarea cheltuielilor avansate, respectiv vor fi înregistrate venituri din taxa specială instituită - *taxa de reabilitare termică* – ce va fi urmărită și recuperată de către Direcția Generală Venituri Buget Local, în termenul de 1 (unu) an de la expirarea perioadei de grație.

Conform art.14 alin. 8 din OUG nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor, există însă și anumite categorii de proprietari de la care nu se recuperează cota de contribuție proprie, cererile acestora fiind analizate și aprobate în baza unor documentații justificative depuse la DGASPC Sector 2 și aprobate de Primarul Sectorului 2.

Sumele destinate finanțării cheltuielilor menționate la art.14, alin. (8) din OUG nr.18/2009 vor fi considerate cheltuieli de natura socială, urmând a majora legal și justificat cota de contribuție a consiliului local, prevăzută la art.13 alin. (3). În prezent nu există informații despre potențialii beneficiari ai unei astfel de scutiri , neputând fi estimat nivelul cheltuielilor de natură socială.

#### **4. Impactul asupra mediului**

Justificare, după caz sau / Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

#### **5. Alte informații.**

**Director General,  
Bogdan Alexandru Gârbu**

**Director Executiv,  
Victor-Sebastian FLORESCU**

#### **Secțiunea a 4-a**

#### **Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)**

##### Secțiunea a 4-a

##### Impactul financiar asupra bugetului general consolidat

Impactul acestei taxe asupra bugetului local constă în înregistrarea de cheltuieli avansate de către Consiliul local Sector 2 prin finanțarea integrală a lucrărilor de intervenție privind reabilitarea termică a blocurilor, cheltuieli care includ și cota minima de 10 % din valoarea acestora și care revine de drept proprietarilor /asociațiilor de proprietari, fiind prevăzută de art.13 alin.3 din OUG nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor si se calculeaza prin raportare la valoarea finala a lucrarilor de investitie pentru cresterea performantei energetice, in mod proportional cu:

- Cota parte indiviza din proprietate comuna aferenta fiecărei proprietăți individuale pentru lucrarile efectuate la proprietatea comuna;

- Cheltuieli individuale efectuate pentru fiecare proprietate individuala, după caz.

Potrivit prezentului proiect de hotărâre, cheltuielile avansate privind asigurarea cotei de contribuție ce revine proprietarilor/asociației de proprietari se recuperează prin taxa de reabilitare termica, in termen de 10 ani, respectiv 9 ani de gratie cu 1 an perioada de recuperare, printr-o plata lunara.

Conform art.14 alin.8 din OUG nr.18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor, există însă și anumite categorii de proprietari de la care nu se recuperează cota de contribuție proprie, cererile acestora fiind analizate și aprobate în baza unor documentații justificative depuse la DGASPC Sector 2 și aprobate de Primarul Sectorului 2.

Cheltuielile nerecuperate de la categoriile vulnerabile vor fiind considerate cheltuieli de natura socială, urmând a majora legal și justificat cota de contribuție a consiliului local peste nivelul maxim de 90% prevăzut de legislația specifică mai sus menționată.

La momentul aprobării, impactul financiar al proiectului de hotărâre nu poate fi determinat cu exactitate.

În condițiile aprobării acestui proiect de către Consiliul Local Sector 2, Direcția Economică va duce la îndeplinire prevederile hotărârii în limita competențelor ce îi revin.

**Direcția Economică**  
**Director Executiv**  
**Florentina -Teodora PÎRVAN**



**Sef Serviciu**  
**Buget Local-CFP,**  
**Serbanoiu Ala**



## **Secțiunea a -5 a**

### **Efectele proiectului de act normativ asupra sistemului juridic**

*Conform art. 31 alin. (1) lit. d din legea 24/2000, secțiunea cuprinde "impactul asupra sistemului juridic - implicațiile pe care noua reglementare le are asupra legislației în vigoare; compatibilitatea cu reglementările comunitare în materie, determinarea exactă a acestora și, dacă este cazul, măsurile viitoare de armonizare care se impun; deciziile Curții de Justiție a Uniunii Europene și alte documente relevante pentru transpunerea sau implementarea prevederilor legale respective; implicațiile asupra legislației interne, în cazul ratificării sau aprobării unor tratate ori acorduri internaționale, precum și măsurile de adaptare necesare; preocupările în materie de armonizare legislativă;"*

#### **Referitor la impactul proiectului de act normativ asupra sistemului juridic:**

**a. Proiectul de act normativ nu are o implicație negativă asupra legislației interne în vigoare, fiind în conformitate cu aceasta, respectiv:**

- O.U.G nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDLPA nr. 625/2023 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe;
- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscal cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 226/2021 privind stabilirea măsurilor de protecție socială pentru consumatorul vulnerabil de energie, cu modificările și completările ulterioare;
- Programele/norme/ghidurile/regulamentele aprobate de autoritățile naționale, care vizează *creșterea performanței energetice a blocului de locuințe precum și modalitatea de finanțare a acestora*;
- H.C.G.M.B. nr. 312/2023 pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 2 cu privire la stabilirea taxei pentru reabilitare termică;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 243/2023 privind solicitarea acordului Consiliului General al Municipiului București pentru împuternicirea expresă a Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București de a stabili taxa de reabilitare termică, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 432/28.11.2023 pentru instituirea taxei de reabilitare termică la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București, respectiv aprobarea Regulamentului privind instituirea taxei de reabilitare termică și modalitatea de recuperare a sumelor avansate de către Sectorul 2 al Municipiului București pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a proprietarilor/asociațiilor de proprietari și modalitatea de întocmire a dosarelor pentru categoriile de proprietari prevăzuți de lege, de la care nu se recuperează cota de contribuție proprie;
- *Art. 139 alin. (3) lit. g coroborat cu art. 166 alin. (2) lit. g și alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

**b. Compatibilitatea cu reglementările comunitare în materie, determinarea exactă a acestora și, dacă este cazul, măsurile viitoare de armonizare care se impun –NU ESTE CAZUL.**

**c. Deciziile Curții de Justiție a Uniunii Europene și alte documente relevante pentru transpunerea sau implementarea prevederilor legale respective – NU ESTE CAZUL.**

**d. Implicațiile asupra legislației interne, în cazul ratificării sau aprobării unor tratate ori acorduri internaționale - NU ESTE CAZUL.**

**e. Măsurile de adaptare necesare - NU ESTE CAZUL.**

**f. Preocupările în materie de armonizare legislativă: NU ESTE CAZUL.**

**Prin proiectul de hotărâre se propun următoarele modificări:**

- Modificarea art. 3 din HCL Sector 2 nr. 432/28.11.2023 care va avea următorul conținut:

“Quantumul taxei de reabilitare termică pentru fiecare apartament va fi stabilit prin raportare la valoarea finală a lucrărilor de investiție pentru creșterea performanței energetice, proporțional cu: cota parte indiviză din proprietatea comună aferentă fiecărei proprietăți individuale pentru lucrările efectuate la proprietatea comună; cheltuieli individuale efectuate pentru fiecare proprietate individuală, după caz”.

- Modificarea Anexei prevăzute de art.6 din HCL Sector 2 nr. 432/28.11.2023 - „Regulamentul privind instituirea taxei de reabilitare termică și modalitatea de recuperare a sumelor avansate de către Sectorul 2 al Municipiului București pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a proprietarilor/asociațiilor de proprietari și modalitatea de întocmire a dosarelor pentru categoriile de proprietari prevăzuți de lege, de la care nu se recuperează cota de contribuție proprie”;
- Celelalte prevederi ale HCL Sector 2 nr. 432/28.11.2023 rămân neschimbate.

Concluzionând, pentru toate considerentele învederate, Direcția Juridică, Serviciul Asistență Juridică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București opinează următoarele:

**1. Proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 432/28.11.2023 pentru instituirea taxei de reabilitare termică la nivelul Sectorului 2 al Municipiului București, respectiv aprobarea Regulamentului privind instituirea taxei de reabilitare termică și modalitatea de recuperare a sumelor avansate de către Sectorul 2 al Municipiului București pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a proprietarilor/asociațiilor de proprietari și modalitatea de întocmire a dosarelor pentru categoriile de proprietari prevăzuți de lege, de la care nu se recuperează cota de contribuție proprie este formulat în conformitate cu actele normative mai sus menționate.**

**2. Având în vedere prevederile art. 7 alin. (1), alin. (2) din Legea nr. 52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, apreciem că se impune parcurgerea procedurii privind transparența decizională în administrația publică, respectiv :**

*”În cadrul procedurilor de elaborare a proiectelor de acte normative autoritatea administrației publice are obligația să publice un anunț referitor la această acțiune în site-ul propriu, să-l afișeze la sediul propriu, într-un spațiu accesibil publicului, și să-l transmită către mass-media centrală sau locală, după caz. Autoritatea administrației publice va transmite proiectele de acte normative tuturor persoanelor care au depus o cerere pentru primirea acestor informații”.*

*”Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice. Anunțul va cuprinde: data afișării, o notă de fundamentare, o expunere de motive, un referat de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus, un studiu de impact și/sau de fezabilitate, după caz, textul complet al proiectului actului respectiv, precum și termenul-limită, locul și modalitatea în care cei interesați pot trimite în scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ”.*

**Directia Juridică - Serviciul Asistență Juridică,**

**Director Executiv,  
Sabin PLATON**

**Sef Serviciu,  
George Claudiu FOGORAȘ**

### **Secțiunea a -6 a**

#### **Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ**

Justificare, după caz sau / Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

### **Secțiunea a -7 a**

#### **Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ**

**Proiectul necesită parcurgerea procedurii privind transparența decizională în administrația publică, astfel cum este reglementată în Legea nr. 52/2003 – republicată, procedură ce se gestionează la nivelul Direcției Administrație Publică Locală, Secretarul General al Sectorului 2 urmărind ca la documentația aferentă proiectului să se anexeze actele rezultate din efectuarea informării/consultării și dezbaterii publice (aducerea la cunoștință publică a Anunțului public, transmiterea acestuia către asociațiilor de afaceri și altor asociații legal constituite, pe domenii specifice de activitate, Minute, propuneri formulate și preluate în cursul procedurii de consultare publică etc.).**

*Potrivit prevederilor art.7 alin.(13) din Legea nr. 52/2003 privind transparență decizională în administrația publică, republicată, în cazul reglementării unei situații care, din cauza circumstanțelor sale excepționale, impune adoptarea de soluții imediate, în vederea evitării unei grave atingeri aduse interesului public, proiectele de acte normative se supun adoptării în procedura de urgență prevăzută de reglementările în vigoare, anterior expirării termenului prevăzut la art. 7 alin. (2) din lege.*

*Proiectul în referință necesită adoptarea în urgență, fiind aplicabile prevederile art. 7 alin. 13) pentru motivele invocate în Nota elaborată de \_\_\_\_\_*

### **Secțiunea a 8-a**

#### **Măsuri de implementare**

Având în vedere faptul că Programul de reabilitare termică a blocurilor de locuințe reprezintă un obiectiv esențial atât pentru administrația Sectorului 2, cât și pentru cetățeni și este necesară continuarea programelor de eficientizare energetică a locuințelor colective, din considerente ce țin atât de necesitatea diminuării consumului de energie, cât și de sporirea gradului de confort și accesabilitate, am inițiat prezentul proiect de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 432/28.11.2023 pentru instituirea taxei de reabilitare termică la nivelul

Sectorului 2 al Municipiului București, respectiv aprobarea Regulamentului privind instituirea taxei de reabilitare termică și modalitatea de recuperare a sumelor avansate de către Sectorul 2 al Municipiului București pentru asigurarea cotei de contribuție proprie a proprietarilor/asociațiilor de proprietari și modalitatea de întocmire a dosarelor pentru categoriile de proprietari prevăzuți de lege, de la care nu se recuperează cota de contribuție proprie .

**Director General,**  
**Bogdan Alexandru Gârbu**

**Director Executiv,**  
**Victor-Sebastian FLORESCU**

Prezentul Raport de specialitate a fost elaborat în conformitate cu prevederile art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, republicată, cu modificările și completările ulterioare, fiind semnat potrivit atribuțiilor specifice compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, astfel cum s-a consemnat în cuprinsul acestuia.

**Direcția Economică,**  
**Director Executiv,**  
**Florentina-Teodora PÎRVAN**

**Direcția Juridică,**  
**Director executiv,**  
**Sabin PLATON**

**Direcția Generală Tehnică,**  
**Director General,**  
**Bogdan Alexandru GÂRBU**

**Direcția Investiții Publice,**  
**Director Executiv,**  
**Victor-Sebastian FLORESCU**