

**PRODUSUL DE FINANȚARE**  
**Eficiența Energetică a Blocurilor Locative**  
(denumire produs de finanțare)

Aprobat în cadrul ședinței Consiliului IP CNED din 12 iunie 2024

Modificat în cadrul ședinței Consiliului IP CNED din 29 mai 2025

Modificat în cadrul ședinței Consiliului IP CNED din 13 martie 2026

**I. DISPOZIȚII GENERALE ȘI DEFINIȚII**

**1.1. Introducere**

Produsul de finanțare „Eficiența energetică a blocurilor locative” (în continuare - produs) este destinat pentru accesarea și acordarea stimulentei financiare din mijloacele financiare ale Programului de finanțare Fondul pentru Eficiența Energetică în sectorul Rezidențial din Republica Moldova, pentru finanțarea măsurilor de eficiență energetică și valorificare a surselor regenerabile de energie în blocuri locative din Republica Moldova.

**1.2. Definiții și acronime**

FEERM	-	Fondul pentru eficiență energetică în sectorul rezidențial din Republica Moldova
IP CNED	-	Instituția Publică Centrul Național pentru Energie Durabilă
APC	-	Asociație de proprietari din condominiu, astfel cum este definită în Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu
CFR	-	Comitetul de finanțare și risc
FRVE	-	Fondul de reducere a vulnerabilității energetice
PC	-	Părți comune – terenul și părțile clădirii din condominiu care sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor din condominiu, precum și alte bunuri care potrivit legii sau actului de constituire a condominiului, sunt destinate folosinței comune de către toți proprietarii din condominiu
PTI	-	Punct termic individual
SOEE	-	Programul privind schema de obligații în domeniul eficienței energetice
SACET	-	Sistem de alimentare centralizată cu energie termică
DRI	-	Durata de recuperare a investiției (fără a lua în considerație eventuale creșteri ale prețurilor la energie)
VNA	-	Valoare netă actualizată
Alocație	-	Ajutor financiar pentru eficientizarea consumului de resurse energetice, acordat în conformitate cu art.5 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 241/2022 privind Fondul de reducere a vulnerabilității energetice, destinat consumatorului vulnerabil de energie pentru acoperirea parțială a costurilor, cu investiția eligibilă din contul contribuției beneficiarului.
Contribuția Beneficiarul ui	-	contribuția financiară formată din mijloacele financiare ale Beneficiarului (în continuare, contribuție efectivă) și alocațiile oferite de către IP CNED la implementarea Proiectului.
Contribuția efectivă a Beneficiarul ui	-	contribuția financiară acoperită din capital propriu/fonduri proprii, împrumut/credite bancare, alte surse (parteneri de dezvoltare/donatori, autoritățile administrației publice locale, etc.), achitată de către Beneficiar/în numele beneficiarului pentru implementarea Proiectului

### 1.3. Obiectivul principal

Creșterea eficienței energetice și valorificarea surselor regenerabile de energie în blocurile locative și reducerea vulnerabilității energetice a consumatorilor casnici care locuiesc în acestea.

### 1.4. Obiectivele specifice (Programul FEERM, blocuri locative)

- Asigurarea renovării unei suprafețe încălzite de cel puțin 253 m<sup>2</sup> în blocurile locative din toată țara (cel puțin 50% din obiectivul specific stabilit în Programul FEERM și corespunzător indicatorilor de monitorizare ai acestuia).
- Înregistrarea economiilor de energie la consumatorii finali de cel puțin 2,88ktep (cel puțin 50% din obiectivul specific stabilit în Programul FEERM).

### 1.5. Solicitanți eligibili și Beneficiari

Asociații de proprietari din condominiu (APC)

### 1.6. Sursa de finanțare

Investițiile în cadrul produsului sunt finanțate din:

- Stimulente financiare acordate de IP CNED din contul Programului FEERM, conform prezentului produs.
- Contribuția efectivă a beneficiarilor, care poate fi acoperită din contul cel puțin a uneia din următoarele surse:
  - capitalul propriu/fondurile proprii ale APC-ului;
  - capital împrumutat/credite bancare sau nebancare;
  - alte surse (parteneri de dezvoltare/donatori, autoritățile administrației publice locale, etc.).

### 1.7. Tipul stimulentei financiare

- Acordarea stimulentei financiare din mijloacele financiare ale Programului FEERM, se realizează sub formă de:
  - **Grant** – 70% din valoarea investiției eligibile;
  - **Alocație** – pentru proprietarii de apartamente din cadrul APC, determinată conform condițiilor descrise la pct.2.5.
- Stimulentele financiare pentru măsurile aprobate spre finanțare, în conformitate cu prezentul produs de finanțare vor fi oferite în baza *Contractului de finanțare*, semnat de către IP CNED și Beneficiar, în limita mijloacelor financiare disponibile în bugetul IP CNED, pentru stimulentele financiare menționate.

### 1.8. Condițiile de acordare a stimulentei financiare

- Corespunderea solicitanților criteriilor de eligibilitate;
- Îndeplinirea cerințelor față de proiectele de reabilitare energetică a blocurilor locative.

### 1.9. Perioada de valabilitate (de depunere a cererilor de către solicitanți)

- 1 mai 2024 - 31 decembrie 2027

### 1.10. Componentele produsului

Produsul de finanțare este constituit din 3 componente distincte și consecutive:

- Componenta I - Audit energetic;
- Componenta II – Documentație de proiect;
- Componenta III – Lucrări de construcții.

## 1.11. Bugetul

Bugetul produsului este stabilit în baza prevederilor Programului de finanțare Fondul pentru eficiență energetică în sectorul rezidențial din R. Moldova, aprobat prin Hotărârea Guvernului Nr. 251 din 10.04.2024.

Bugetul produsului este parte componentă a bugetului Programului FEERM și constituie (inclusiv cheltuieli de administrare până la 10% conform Statutului): 622 mii lei, din care:

Surse de finanțare a bugetului - Fonduri	Mil lei	Utilizarea bugetului	Mil lei
SOEE	226,5	Granturi beneficiari	419,5
FRVE	99,8	Alocații beneficiari	89,9
Donații, granturi, alte mijloace financiare	215,6	<b>Total stimulente financiare</b>	<b>509,4</b>
Contribuția efectivă a beneficiarilor	89,9	<b>Total investiții, inclusiv contribuția efectivă</b>	<b>599,3</b>
		<i>din care pentru</i>	
		<i>Componenta 1 (2%)</i>	<i>11,9</i>
		<i>Componenta 2 (8%)</i>	<i>47,9</i>
		<i>Componenta 3 (90%)</i>	<i>539,4</i>
		Gestionarea, monitorizarea și controlul programelor și proiectelor (cheltuieli administrative CNED)	32,6
<b>Total - fonduri</b>	<b>621,9</b>	<b>Total - utilizări</b>	<b>621,8</b>

Divizarea bugetului pe componentele produsului:

- Componenta I - 2%;
- Componenta II - 8%;
- Componenta III – 90%.

Sursele de finanțare a Bugetului produsului constituie mijloacele financiare primite din:

- SOEE – 226,5 mii lei;
- FRVE – 99,8 mii lei;
- Donații, granturi, alte mijloace financiare prevăzute de Statut – 215,6 mii lei.

## 1.12. Măsurile de eficiență energetică și de valorificare a surselor regenerabile de energie eligibile pentru finanțare (în continuare – măsurile de reabilitare energetică a blocului locativ)

- **Grupa A - Acoperiș:**
  - A1. Izolarea termică a acoperișului (toate tipurile);
  - A2. Izolarea termică a pardoselii etajului tehnic.
- **Grupa D – Distribuție energie termică:**
  - D1. Instalarea sistemului de încălzire și alimentare cu apă caldă menajeră cu distribuție orizontală a agentului termic și contorizarea individuală a apartamentelor (pentru consumul de energie termică pentru încălzire și de apă caldă menajeră);
  - D2. Instalarea sistemului de producere a energiei termice de către APC pe bază de colectoare solare.
  - D3. Instalarea pompelor de căldură.
- **Grupa E - stație electrică încărcare auto:**
  - E1. Instalarea stațiilor electrice de încărcare auto de uz comun.
- **Grupa F - Fotovoltaică:**
  - F1. Instalarea sistemului de panouri solare fotovoltaice (producerea energiei electrice pentru iluminatul PC și lifturi), inclusiv cu baterii de stocare a energiei.
- **Grupa I (Iluminat):**
  - I1. Modernizarea/renovarea sistemului de iluminat interior în PC.
- **Grupa L (Lifturi):**
  - L1. Modernizarea lifturilor pentru eficientizarea consumului de energie electrică.
- **Grupa P (Pereți):**

P1. Izolarea termică a pereților exteriori;

P2. Izolarea pereților fundației și soclului clădirii deasupra nivelului solului, inclusiv izolarea termică la nivelul parterului a pereților dintre apartamente și casa scării neîncălzită, după caz.

- **Grupa S (Subsol):**

S1. Izolarea termică a subsolului neîncălzit (pe intrados).

- **Grupa T (Tâmplărie):**

T1. Înlocuirea ușilor și/sau geamurilor exterioare (din PC).

T2. Înlocuirea geamurilor exterioare ale apartamentelor, pentru întregul bloc locativ

**Alte măsuri:** lucrări de reparație sau instalare, care sunt strict necesare pentru a proteja sau facilita implementarea măsurilor de eficiență energetică identificate în baza raportului de audit energetic și a proiectului tehnic detaliat în cazurile prevăzute de legislație.

Cerințe specifice de eligibilitate a măsurilor de reabilitare energetică a blocului locativ eligibile:

- Măsurile din grupele P, T și S, nu se admit spre finanțare în cazul în care nu se implementează și măsurile din grupa A, în situația în care, neimplementarea măsurilor din grupa A, prezintă un risc privind durabilitatea măsurilor din grupele P, T și S.
- Măsurile din grupa P se admit spre finanțare numai după implementarea măsurilor din grupa T1 sau împreună.
- Măsura T2 se admite spre finanțare, doar dacă se va implementa la toate apartamentele unui bloc locativ
- Măsurile din grupele P1 și P2, se admit spre finanțare în blocuri locative care dispun de termoizolare parțială a pereților exteriori și a soclului, doar cu condiția demontării straturilor existente de termoizolare, aplicate de proprietarii acestor apartamente.
- Măsura din grupa E nu se admite spre finanțare în cazul în care nu au fost implementate sau nu se planifică a fi implementată împreună cu cel puțin una din măsurile din grupele A și P.
- Măsura din grupa F nu se admite spre finanțare în cazul în care nu au fost implementate sau nu se planifică a fi implementată împreună cu măsurile din grupele A, P, T, și L (dacă există).
- Măsura din grupa L nu se admite spre finanțare în cazul în care nu se planifică a fi implementată împreună cu măsurile din grupele A, P, T, I.

### **1.13. Implementarea componentelor**

#### ***Componenta I – Auditul energetic***

a) IP CNED va organiza un apel de colectare a cererilor pentru efectuarea auditului energetic. APC interesate depun în acest sens un dosar care va conține următoarele documente:

- Cerere de participare;
- Formularul de aplicare;
- Hotărârea consiliului de administrație al APC sau Hotărârea adunării generale a APC privind decizia de realizare a Auditului Energetic sau aprobarea deciziei de reabilitare energetică a blocului locativ.
- Extras din registrul de stat al persoanelor juridice/unităților de drept;
- Decizie privind înregistrarea modificărilor operate în actele de constituire a APC și în datele înscrise în Registrul de stat al persoanelor juridice (statut, componența membrilor organelor de conducere: administrator, consiliul de administrare);
- Extrasul bancar privind existența și soldul Fondului de rezervă/de economii/ de dezvoltare și reparație al APC., inclusiv care să demonstreze că dispune, în conturile sale, de resurse financiare estimative suficiente pentru a acoperi costul estimat al Raportului de audit energetic.

b) Evaluarea dosarelor se va realiza de IP CNED în baza criteriilor indicate în tabelul 1 sau în baza principiului primului venit-primului servit. Principiul de evaluare va fi stabilit în textul Apelului.

Tabelul 1. Criterii de evaluare aplicații APC-uri

<b>Criterii</b>	<b>Punctaj</b>
Forma juridică de organizare	- APC – 20 p. - CCL/APLP/ACC – 10 p. (pentru cazurile în care raportul de audit energetic a fost emis până la intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului nr.251/2024 cu privire la aprobarea Programului de finanțare FEERM).
Disciplina de achitare a facturilor, în % (Ponderea apartamentelor fără restanțe la facturile emise de asociație, din numărul total de apartamente (media pe ultimii 3 ani))	- Peste 80% - 30 p. - 70%-80% - 20 p. - Mai puțin de 70% - 0 p.
Experiență în ultimii 7 ani în implementarea proiectelor mai mari de 50 mii MDL	- 1 proiect – 10 p. - Pentru fiecare proiect adițional se vor adăuga câte 5 puncte, dar nu mai mult de 40 p în total. - Lipsă experiență - 0
Valoarea medie a fondului de reparații și dezvoltare per apartament (cont separat)	- Disponibil, în mediu 50 lei/apartament – 30 p. - Pentru fiecare cel puțin 50 lei adiționali per apartament se vor adăuga câte 5 puncte, dar nu mai mult de 20 puncte. - Lipsa – 0 p.
Valoarea medie a fondurilor de rezervă per apartament, altele decât fondul de reparații și dezvoltare	- Disponibil, în mediu 50 lei/apartament – 30 p. - Pentru fiecare cel puțin 50 lei adiționali per apartament se vor adăuga câte 5 puncte, dar nu mai mult de 20 puncte. - Lipsa – 0 p.
Hotărârea adunării generale a APC privind aprobarea deciziei de reabilitare energetică a blocului locativ	- Există – 50 p. - Lipsa – 0 p.
Clădire conectată la SACET	- Da – 30 p. - Nu – 0 p.
Existența Punctului Termic Individual în cadrul sistemului de încălzire a blocului locativ	- Da – 20 p. - Nu – 0 p.

c) APC-urile selectate de IP CNED în ordine prioritară conform punctajului acumulat, după caz, conform principiului primului venit- primul servit, beneficiază de audit energetic realizat de către companii selectate și contractate de IP CNED. APC-urile aprobate vor semna cu IP CNED un Contract de finanțare pentru realizarea auditului energetic

c) La depunerea Scrisorii de intenție, APC trebuie să demonstreze că dispune, în conturile sale, de resurse financiare estimative suficiente pentru a acoperi costul estimat al Raportului de audit energetic, calculat în baza costului pe m<sup>2</sup> de suprafață totală a blocului locativ. Costul estimativ este stabilit conform unei metodologii simplificate, disponibilă pe pagina web a IP CNED.

d) Pentru elaborarea Raportului de audit, APC achită o parte din contribuția efectivă, în valoare de 10% din costul total al serviciilor de audit energetic. Suma respectivă constituie parte componentă a primei tranșe de achitare a contribuției efective a Beneficiarului din costul Proiectului de reabilitare energetică ce urmează a fi implementat.

d) Contribuția efectivă a APC, în valoare de 10% din costul auditului energetic, se achită către IP CNED în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului pentru serviciile de audit energetic.

e) În cazul în care APC nu depune cererea de finanțare pentru demararea etapei de documentația de proiect (componenta II a Proiectului), în termen de 3 luni de la data transmiterii raportului de audit energetic de

către IP CNED, aceasta va rambursa integral costul auditului energetic achitat din sursele IP CNED. Termenul de depunere poate fi extins cu încă 3 luni, la solicitarea motivată a APC, în cazul în care este prezentat cel puțin un proces-verbal al adunării generale a proprietarilor, în cadrul căreia proiectul a fost discutat și supus aprobării, care confirmă intenția APC de a implementa proiectul.

- f) APC-urile care dispun de rapoarte de audit energetic elaborate din alte surse decât cele ale IP CNED, sunt eligibile pentru Componenta II – Documentație de proiect, cu condiția că APC și blocurile locative administrate de aceste APC-uri, întrunesc condițiile de eligibilitate pentru beneficiarii prezentului produs.

### ***Componenta II – Documentație de proiect***

- a) Considerând rezultatele auditului energetic, APC-ul decide în cadrul adunării generale cu locatarii, măsurile de reabilitare energetică a blocului locativ (din cele specificate în raportul de audit energetic), care se solicită a fi implementate, cuantumul contribuției APC-ului separat pentru documentația de proiect și pentru lucrările de implementare a măsurilor de reabilitare energetică, precum și a modului de finanțare/acoperire a contribuției considerând condițiile specifice de eligibilitate a măsurilor.
- b) Contractarea serviciilor de elaborare a documentației de proiect (inclusiv elaborarea expertizei tehnice și verificarea documentației de proiect) se realizează de către IP CNED.
- c) Pentru elaborarea documentației de proiect (inclusiv elaborarea expertizei tehnice și verificarea documentației de proiect) APC achită o parte din contribuția efectivă, în valoare de 10% din costul elaborării documentației de proiect.
- d) Contribuția inițială a APC-ului, în valoare de 10% din costul elaborării documentației de proiect (inclusiv elaborarea expertizei tehnice și verificarea documentației de proiect) se achită de APC către IP CNED, în termen de 10 zile de la data semnării contractului de finanțare dintre IP CNED și APC, pentru elaborarea documentației de proiect și realizarea lucrărilor de implementare a măsurilor de reabilitare energetică a blocului locativ. În contractul de finanțare se includ, dar nu se limitează la:
- costul pentru elaborarea și verificarea documentației de proiect, și elaborarea expertizei tehnice a clădirii (în baza ofertei câștigătoare);
  - costul estimativ de implementare a măsurilor de reabilitare energetică a blocului (în baza costurilor indicate în raportul de audit energetic);
  - valoarea contribuției efective a APC-ului, echivalentul în lei a 10% pentru elaborarea documentației de proiect;
  - valoarea estimativă a contribuției totale a beneficiarului. Contribuția APC-ului pentru documentației de proiect se include în cuantumul total al contribuției beneficiarului.
- e) Pentru implementarea acestei componente, APC-urile interesate depun la IP CNED un dosar care conține:
- cerere de finanțare;
  - raport de audit energetic (în cazul în care acesta a fost elaborat din alte surse decât cele din FEERM);
  - hotărârea adunării generale a APC cu privire la aprobarea implementării listei măsurilor de reabilitare energetică a blocului locativ (din cele prevăzute în raportul de audit energetic) pentru care se va elabora documentația de proiect în cadrul Componentei II și pentru care se solicită oferirea stimulentei financiare din cadrul Programului FEERM, a cuantumului contribuției beneficiarului, precum și a modului de finanțare a acesteia (capital propriu/ fonduri proprii, credit bancar sau nebankar, de către partenerii de dezvoltare, autoritățile administrației publice locale, alte surse neinterzise de legislație și produsele de finanțare);
- f) APC-urile care participă la componenta II sunt obligate să participe și la Componenta III – Lucrări de construcții. APC-urile care nu participă la Componenta III – Lucrări de construcții, achită valoarea rămasă/ integrală a costului documentației de proiect (inclusiv elaborarea expertizei tehnice și verificarea documentației de proiect), după deducerea din costul total a documentației de proiect a valorii deja achitate, în valoare de 10% din costul elaborării documentației de proiect, achitat de APC la Componenta II.

- g) Pentru această componentă sunt admise și APC-urile care au elaborat auditul energetic din surse de finanțare, altele decât stimulentele financiare acordate de IP CNED din mijloacele FEERM în corespundere cu actele normative.
- h) APC-urile care dispun de documentație de proiect elaborată din surse de finanțare, altele decât stimulentele financiare acordate de IP CNED din mijloacele FEERM, elaborată în conformitate cu cerințele cadrului normativ și cele prevăzute în prezentul produs de finanțare, sunt eligibile pentru Componenta III – Lucrări de construcții, cu condiția că blocurile locative administrate de aceste APC-uri, întrunesc condițiile de eligibilitate pentru beneficiarii prezentului produs.

### **Componenta III – Lucrări de construcții**

- a) IP CNED semnează cu APC un Acord adițional la Contractul de finanțare semnat la etapa Componentei II – Documentație de proiect. În acordul adițional se indică:
- valoarea precizată a lucrărilor de implementare a măsurilor de reabilitare energetică a blocului, în baza costurilor specificate în devizele de cheltuieli elaborate în rezultatul documentației de proiect (inclusiv costurile pentru serviciile de control a calității lucrărilor de construcții prin specialiști tehnici atestați și autorii documentației de proiect);
  - valoarea precizată a contribuției totale a beneficiarului și contribuției remanente care necesită a fi achitată de beneficiar prin excluderea contribuției achitate de acesta la etapa Componentei II din valoarea totală a contribuției;
  - Tranșele și termenele de achitare către IP CNED a contribuției APC-ului pentru investiția financiară, sunt:
    - 30% din valoarea contribuției efective totale - în termen de 10 zile de la data semnării acordului adițional la contractul de finanțare. Contribuția achitată de APC la Componenta II este considerată parte componentă acestei tranșe de achitare a contribuției;
    - 30% din valoarea contribuției efective totale - în termen de 10 zile de la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
    - 40% din valoarea contribuției efective totale – forfetar sau în decurs de cel mult 1 (un) ani sau 2 (doi ani) de la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.
- b) Până la achiziționarea lucrărilor de implementare a măsurilor de reabilitare energetică a blocului, IP CNED verifică încasarea de la APC a plății în valoare de 30% din valoarea contribuției. În cazul prezentării de către APC a argumentărilor justificate cu privire la incapacitatea sau imposibilitatea achitării primei tranșe din contribuție, în termenul solicitat, IP CNED poate oferi termen suplimentar pentru achitarea contribuției, care nu va depăși 12 luni de la data semnării acordului adițional la contractul de finanțare.
- c) În baza documentației de proiect, IP CNED elaborează caietul de sarcini și achiziționează lucrările de implementare a măsurilor de reabilitare energetică a blocului (lucrările de construcții) și serviciile de control a calității lucrărilor de construcții de către specialiști tehnici atestați.
- d) În cazul sesizării de către IP CNED a nerespectării de către APC a angajamentelor contractuale, IP CNED poate cere rezoluțiunea contractului și recuperarea stimulentele financiare acordate APC-ului, precum și recuperarea prejudiciilor materiale.

### **1.14. Deciziile de finanțare**

- a) Deciziile de acceptare sau refuz a eligibilității APC-urilor pentru participare în calitate de beneficiar al stimulentele financiare, pentru fiecare componentă în parte, se ia de către CFR conform prevederilor Statutului IP CNED.
- b) Decizia de acceptare sau refuz pentru Componenta I se va lua în baza punctajului acumulat și criteriilor de eligibilitate în cadrul apelului corespunzător.
- c) Pentru componenta II, CFR examinează dosarele depuse și emite decizia de aprobare spre finanțare a solicitanților eligibili în ordinea în care dosarele acestora au fost depuse la IP CNED. În cazul în care cererile de finanțare vor depăși bugetul disponibil, se va acorda prioritate solicitanților care:

- sunt conectați la SACET;
- nu înregistrează sau înregistrează cea mai mică rată de debransări a apartamentelor de la SACET.

d) În baza deciziei CFR de acceptare a finanțării pentru Componenta II, IP CNED va semna un contract de finanțare cu beneficiarii în care se vor stabili condițiile de implementare a proiectului și modalitatea de plată a contribuției.

#### **1.15. Perioada de monitorizare a proiectelor implementate**

- 24 luni după semnarea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor pentru Solicitanții de finanțare care au depus, în adresa IP CNED, cererile de finanțare pentru componenta II până la (29 mai 2025).
- 12 luni după semnarea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, pentru Solicitanții de finanțare care vor depune, în adresa IP CNED, cererile de finanțare după data (29 mai 2025).

## **II. CONDIȚII ȘI CRITERII PENTRU SOLICITANTUL PRODUSULUI DE FINANȚARE**

**2.1. Criterii de eligibilitate a solicitanților** (conform celei mai recente situații până la data depunerii cererii de acordare a stimulentei financiare):

- a) au formă de organizare juridică de tip APC;
- b) sunt înregistrate în Registrul de stat al unităților de drept din Republica Moldova;
- c) clădirile propuse spre reabilitare energetică au fost incluse în exploatare nu mai târziu de anul 2005. Pot fi acceptate și clădiri date în exploatare după acest an, cu condiția ca acestea nu au fost izolate termic la etapa de construcție, conform proiectului tehnic de execuție/dosarului cadastralnu au restante față de bugetul public național;
- d) nu au inițiate proceduri judiciare care ar periclita derularea proiectului de reabilitare energetică a blocului;
- e) asociațiile dispun de hotărârea adunării generale a asociației privind aprobarea reabilitării energetice a blocului locativ, a cuantumului contribuției beneficiarului, precum și a modului de finanțare a acesteia (capital propriu/fonduri poprii, credit bancar sau nebanca, de către partenerii de dezvoltare, autoritățile administrației publice locale, alte surse neinterzise de legislație și produsele de finanțare), în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu;
- f) restanțele medii lunare (calculate pentru ultimele 12 luni anterioare depunerii cererii), ale asociațiilor față de prestatorii de servicii intermediare, furnizorii de resurse energetice (energie electrică, gaze naturale, energie termică), apă și canalizare și/sau servicii publice de comunicații electronice, care nu trebuie să depășească 20% din valoarea totală a plăților lunare pentru fiecare serviciu în parte;
- g) nu sunt în procedură de insolvență sau în curs de lichidare.

**2.2. Criteriile de eligibilitate a proiectelor de reabilitare energetică a blocurilor locative:**

- a) promovează soluții de reabilitare energetică, fezabile din punct de vedere tehnico-economic, în conformitate cu cerințele minime de performanță energetică, cu respectarea principiului „eficiența energetică înainte de toate”, în baza raportului de audit energetic efectuat de către un auditor energetic calificat și înregistrat în Registrul electronic al auditorilor energetici;
- b) respectă cerințele specifice de eligibilitate a măsurilor de reabilitare energetică a blocului locativ, stabilite la pct. 1.12;
- c) soluțiile promovate demonstrează un nivel minim de economii de energie în funcție de categoria măsurilor propuse spre implementare și indicatorii principali de proiect pentru fiecare categorie de măsuri (tabelul 2);
- d) demonstrează fezabilitate tehnică, care constă în evaluarea a cel puțin următoarele aspecte:
  - relevanța soluțiilor propuse pentru necesitățile specifice ale clădirii/clădirilor (soluțiile propuse se regăsesc în tipurile de măsuri eligibile pentru finanțare specificate în pct. 1.12);

- corespunderea tipului și caracteristicilor materialelor și echipamentelor propuse cerințelor tehnice minime specificate în *Cerințe și specificațiilor tehnice minime pentru lucrări de eficiență energetică și promovare a surselor de energie regenerabilă*.
- respectarea tuturor cerințelor normative și a reglementărilor tehnice aplicabile, inclusiv referitoare la autorizarea lucrărilor de construcție și calitatea în construcții, după cum urmează:

*Pentru Componenta I „Audit energetic”, dar fără a se limita la:*

- respectarea prevederilor art. 19 alin. (3), alin. (8) și art. 20 alin. (1) din Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică;
- respectarea prevederilor pct. 38-51 din Regulamentul cu privire la auditorii energetici și auditul energetic, aprobat prin HG nr. 676/2020;
- respectarea Modelelor/șabloanelor Rapoartelor de audit energetic și Cerințelor minime pentru auditurile energetice în sectorul Clădiri.

*Pentru Componenta II „Documentație de proiect”, dar fără a se limita la:*

- respectarea prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023;
- respectarea prevederilor documentului normativ în construcții NCM A. 07.02-2012 ”Procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții. Cerințe și prevederi principale”;
- respectarea după caz a Cerințelor și specificațiilor tehnice minime pentru lucrări de eficiență energetică și promovare a surselor de energie regenerabilă.

*Pentru Componenta III „Lucrări de construcții”, dar fără a se limita la:*

- respectarea prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023;
- respectarea *Cerințelor și specificațiilor tehnice minime pentru lucrări de eficiență energetică și promovare a surselor de energie regenerabilă*.
  - starea tehnică a clădirii în baza raportului de expertiză tehnică a clădirii, elaborat și aprobat în conformitate cu cerințele legislației aferente;
  - corespunderea planului și calendarului de execuție cu setul de măsuri propuse și gradul de complexitate a proiectului în conformitate cu produsul de finanțare respectiv;
  - corectitudinea și completitudinea estimărilor privind costurile proiectului, inclusiv a celor legate de proiectare, instalare, mentenanță etc;
  - capacitatea soluțiilor propuse de asigurare a economiilor de energie și reducere a emisiilor cu efect de seră în raport cu obiectivele propuse;
  - prevederea măsurilor ce permit asigurarea acțiunilor de monitorizare, raportare și verificare a rezultatelor proiectelor implementate.

e) demonstrează fezabilitate economico-financiară, în baza analizei cost-beneficiu (în baza auditului energetic), care constă în evaluarea a cel puțin următoarelor aspecte:

- eficiența economică a măsurilor, în baza indicatorilor minimi (VNA și durata de recuperare a investiției) conform tabelului nr. 2;
- capacitatea asigurării contribuției beneficiarului în conformitate cu condițiile de finanțare pentru acest produs financiar.

f) respectă cerințele de responsabilitate socială, de mediu și de guvernare, necare, care constă în evaluarea a cel puțin următoarelor aspecte:

- conformarea proiectului cu prevederile legislației în domeniul protecției mediului și schimbărilor climatice;
- proiectul ar trebui să aibă o abordare sustenabilă, utilizând materiale și tehnologii care au un impact redus asupra mediului și care sunt durabile pe termen lung;
- corespunderea structurii de guvernare a asociațiilor cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu;

- demonstrarea respectării drepturilor sociale și în procesul decizional al asociației, conform cadrului normativ și acordurilor cu partenerii de dezvoltare.

Tabelul 2. Indicatori economici de proiect pentru categorii de măsuri

Tipul de măsuri	Economii energie (în baza condițiilor standardizate), %	VNA determinat la o rată de actualizare $i=4\%$ , lei	DRI, ani
A, P	$\geq 30\%$	$\geq 0$	$\leq 20$
S	$\geq 10\%$	$\geq 0$	$\leq 20$
T	$\geq 15\%$	$\geq 0$	$\leq 20$
F	Nu se aplică	$\geq 0$	$\leq 15$
E	Nu se aplică	$\geq 0$	$\leq 10$
D1	$\geq 15\%$	$\geq 0$	$\leq 35$
D2	$\geq 20\%$	$\geq 0$	$\leq 15$
D3	$\geq 20\%$	$\geq 0$	$\leq 15$
L	$\geq 30\%$	$\geq 0$	$\leq 12$ (convertizoare)

### 2.3. Cheltuieli eligibile spre finanțare:

- cheltuieli legate de elaborarea documentației (raport de audit energetic, expertiză tehnică, certificat de urbanism pentru proiectare, documentație de proiect de execuție, verificare proiect de către verificatori de proiecte atestați, obținere autorizație de construire, ș.a);
- cheltuieli legate de implementarea măsurilor din pct. 1.12;
- cheltuieli legate de monitorizare pe parcursul implementării proiectului și verificarea execuției corecte a lucrărilor, în conformitate cu prevederile Codului Urbanismului și Construcțiilor Nr. 434/2023;
- cheltuieli pentru măsuri care nu generează economii de energie dar sunt necesare pentru protejarea și asigurarea durabilității măsurilor de eficiență energetică, în limita de până la 30% din valoarea investiției eligibile.

### 2.4. Cheltuieli neeligibile spre finanțare:

- costuri pentru achiziția de bunuri și servicii ori cota-parte a acestora acoperite de alte programe/proiecte de asistență și/sau subvenții de stat;
- costuri suportate înainte de depunerea cererii de finanțare de către solicitant, cu excepția costurilor serviciilor de elaborare a rapoartelor de audit energetic efectuate de către un auditor energetic calificat și înregistrat în Registrul electronic al auditorilor energetici și costurile serviciilor de proiectare;
- achiziționarea bunurilor de mână a doua (second hand), cu excepția situațiilor prevăzute în manualul operațional pentru implementarea Programului FEERM;
- impozite și taxe care nu se includ în valoarea bunurilor, conform situațiilor financiare, cu excepția TVA;
- plăți de locațiune a spațiilor și echipamentelor, care nu sunt necesare pentru implementarea proiectelor finanțate în cadrul Programului FEERM;
- consumabile și cheltuieli administrative suportate de beneficiar;
- cheltuieli de remunerare a membrilor organelor de conducere și angajaților asociației;
- costurile aferente amenajării a teritoriului, exploatării instalațiilor, de întreținere și reparație a clădirii, cu excepția celor menționate la pct. 2.3, liniuța a patra;
- achiziționarea de terenuri și clădiri;
- achiziția de autovehicule pentru necesitățile asociației, membrilor organelor de conducere și angajaților asociației.

### 2.5. Plafoanele specifice de acordare a stimulentei financiare (cotă relativă, %)

- Grant - 70% din valoarea investiției eligibile.

- Alocație pentru proprietarii de apartamente în funcție de vulnerabilitatea energetică a acestora.

Solicitanții de finanțare care au depus, în adresa IP CNED, cererile de finanțare pentru componenta II – Documentația de proiect, până la data de 29.05.2025, beneficiază de alocații în funcție de gradul de vulnerabilitate energetică atribuit acestora pentru sezonul de încălzire 2024-2024, conform informațiilor din sistemul informațional „Vulnerabilitatea Energetică” (în continuare SIVE) , după cum urmează:

- Extremă - 90% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.
- Foarte ridicată - 75% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.
- Ridicată - 60% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.
- Medie - 45% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.
- Primara - 30% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.
- Scăzută - 15% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.
- Nonvulnerabil - 0% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.

Solicitanții de finanțare care la data de 29.05.2025 se afla la etapa elaborării auditului energetic sau urmează să depună cereri noi de finanțare conform condițiilor prezentului produs de finanțare, beneficiază de alocații în funcție de informația disponibilă în SIVE la data depunerii cererii pentru componenta II – Documentația de proiect. Valoarea alocației se acordă conform informațiilor din tabelul de mai jos:

**Tabelul 3. Distribuția valorii alocației**

Indicatori		Valoarea alocației propuse
VGL≤MCF	VGL/MCF<80%	90% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.
	80%≤VGL/MCF≤100%	70% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.
VGL>MCF, R>0	R≥100%	50% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.
	20≤R<100	20% din valoarea contribuției beneficiarului pentru investiția eligibilă.
	0<R<20	-

Unde:

R – raportul, exprimat în procente, dintre cheltuielile pentru resursele energetice și venitul disponibil pentru achitarea energiei;

VGL – venitul global lunar al gospodăriei casnice;

MCF – nivelul minimului de cheltuieli al gospodăriei casnice.

R, VGL și MCF sunt determinați în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 816 din 4 decembrie 2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la acordarea compensațiilor la energie sub formă de plată monetară și Hotărârea Guvernului nr. 817 din 4 decembrie 2024, privind aprobarea formulelor de calcul ale compensației la energie sub formă de plată monetară, stabilirea normelor pentru costul energiei în perioada rece a anului și a nivelului minimului de cheltuieli al gospodăriei casnice, pentru consumatorii casnici, pentru ultima perioada a datelor disponibile.

#### **2.6. Contribuția beneficiarului (cotă relativă, %)**

- Cel puțin 30% din valoarea investiției eligibile, inclusiv valoarea totală a alocațiilor. Beneficiarii vor achita diferența dintre valoarea contribuției și valoarea alocației prevăzute la punctul 2.5., numită contribuția efectivă a beneficiarului

#### **2.7. Condițiile de rambursare a finanțării (după caz)**

- În cazul nerespectării condițiilor Programului FEERM, beneficiarul stimulentei financiare este obligat să ramburseze mijloacele financiare valorificate pentru Componentele II și III.

#### **2.8. Plăți de acordare a finanțărilor**

*(comisioane, taxe, alte plăți care trebuie să fie acoperite de beneficiar pentru realizarea proiectului)*

- neaplicabil.

### **2.9. Formele de asigurare a realizării proiectului**

*(gaj, alte condiții impuse părților care garantează realizarea proiectului)*

- neaplicabil.

### **2.10. Riscurile produsului**

- ponderea mai mare a cheltuielilor pentru măsuri care nu aduc economii de energie;
- neachitarea contribuției de către APC-uri, ca efect al lipsei surselor de finanțare a acestora;
- interesul redus al creditorilor în acoperirea contribuției APC-urilor, ca efect a nebankabilității APC-urilor;
- nerespectarea condițiilor contractuale de către companiile de construcții privind calitatea lucrărilor;
- blocarea procesului de implementare a proiectului, ca rezultat al acțiunii de a da în judecată APC și obținerea câștigului de cauză din partea locatarilor care reclamă aspecte legate de procedură și corectitudinea procesului decizional din cadrul APC;
- neimplementarea măsurilor de eficiență energetică recomandate în rapoartele de audit realizate, din cauza incapacității APC de a se organiza pentru aprobarea deciziei de implementare a proiectului.
- Înregistrarea devierilor semnificative în raport cu Tabelul nr. 2. Indicatori economici de proiect pentru categorii de măsuri, la calcularea economiilor de energie obținute în urma implementării proiectului.

## **III. DISPOZIȚII FINALE**

Produsul de finanțare se va examina anual de către Comitetul de finanțare și risc și Consiliul IP CNED din perspectiva actualizării acestuia, reieșind din progresul înregistrat la implementarea produsului dat.