**Situaţii particulare aplicabile**

1. **Modificarea destinaţiei apartamentelor în perioada de pregătire a proiectelor, respectiv în perioada de implementare a acestora**
2. În situaţia în care apar modificări de destinaţie a apartamentelor în perioada de pregătire, a proiectelor, este responsabilitatea directă a UAT să verifice la momentul depunerii cererii de finanţare dacă modificările respective afectează sau nu condiţiile de eligibilitate, respectiv:
* Proporţia de 2/3 din totalul proprietarilor de apartamente destinate locuirii care trebuie să fie de acord cu înscrierea în program;
* De asemenea, se va avea în vedere revizuirea bugetului proiectului, în sensul includerii cheltuielilor aferente lucrărilor de intervenţie ale unui apartament care şi-a schimbat destinaţia astfel:
	+ Din spațiu de locuit în spaţiu comercial - în categoria cheltuielilor neeligibile. În plus, este nevoie de acordul proprietarului spaţiului devenit comercial pentru lucrările de intervenţii propuse.
	+ Din spațiu comercial în spațiu de locuit – în categoria cheltuielilor eligibile.
1. UAT va notifica asociaţiile de proprietari ca, în cazul în care apar modificări de destinaţie a apartamentelor de locuit în spații comerciale, în perioada de implementare a proiectelor, acestea trebuie declarate de Asociaţie, respectiv notificate de UAT către ADR şi AMPOR, cu implicaţiile de rigoare asupra finanţării nerambursabile, conform condiţiilor de finanţare expuse în Ghidul specific (se va modifica Bugetul proiectului, în sensul creșterii cheltuielilor neeligibile).

Menționăm că, în cazul în care apar modificări de destinaţie a spațiilor comerciale în apartamente de locuit, în perioada de implementare a proiectelor, bugetul proiectului nu se va modifica, întrucât cheltuielile eligibile ale unui proiect nu pot creşte după semnarea contractului.

1. **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, în care proprietarii locuiesc, 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, UAT 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).

1. **Blocurile care au mansarde/ şarpante construite fără autorizaţie**

Pentru blocurile cu mansarde/şarpante construite fără autorizaţie se poate proceda la:

* eliminarea din proiect a intervenţiilor la mansarde/şarpante neautorizate, care vor fi tratate ca şi spaţiile comerciale proiectate la parterul blocurilor, cu toate implicaţiile de rigoare asupra documentaţiei elaborate şi asupra indicatorilor de performanţă energetică;

sau

* continuarea procesului de pregătire, evaluare şi selecţie, cu condiţia intrării în legalitate a mansardelor/şarpantelor neautorizate, până cel târziu la data începerii lucrărilor de execuţie, sub rezerva retragerii finanţării acordate în caz contrar. Se vor prezenta, în procesul de pregătire, respectiv de evaluare şi selecţie, Hotărârea AGAP privind demararea procesului de intrare în legalitate, precum şi o declaraţie a primăriei că acest proces va avea loc, în condiţiile legii; cele 2 documente vor fi anexe la contractul de finanţare. Cheltuielile aferente intrării în legalitate vor fi suportate de proprietari şi nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile). UAT va transmite OI din cadrul ADR documentele de intrare în legalitate a mansardelor/şarpantelor neautorizate până cel târziu la data începerii lucrărilor de execuţie.
1. **Blocurile care au părţi dintr-o scară de bloc deja reabilitate –** situaţii:
* Blocurile care au părţi dintr-o scară de bloc reabilitate (de exemplu, doar prin izolarea termică a părţii opace a faţadelor, înlocuirea tâmplăriei exterioare) cu autorizaţie de construire/fără autorizație de construire, iar 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[[2]](#footnote-2)), se poate continua procesul de evaluare şi selecţie, dacă în proiectul propus spre finanţare POR au fost incluse lucrări complementare de creştere a eficienţei energetice, conform Ghidului Specific (de exemplu, înlocuirea tâmplăriei exterioare, izolarea termică a planşeului peste subsol, etc.), cu condiţia identificării costurilor aferente acelor lucrări şi eliminării 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;

Sau

* Pentru proiectele care au părţi dintr-o scară de bloc reabilitate (de exemplu, prin izolarea termică a unei porţiuni reduse a părţii opace a faţadelor, înlocuirea tâmplăriei exterioare), fără autorizaţie de construire, care **nu sunt conforme cu soluția tehnică a proiectului** (conform declaraţiei proiectantului) 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, în procesul de pregătire, respectiv de evaluare şi selecţie, declaraţiile pe proprie răspundere ale proprietarilor privind demararea procesului de demolare, precum şi o declaraţie a primăriei 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). UAT 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.
1. **Blocurile care au balcoane/extinderi construite ulterior execuţiei blocului fără autorizaţie de construire**

Pentru blocurile care au balcoane/extinderi construite ulterior execuţiei blocului fără autorizaţie de construire se poate proceda la:

* 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 începerii lucrărilor de execuţie, sub rezerva retragerii finanţării acordate în caz contrar. Se vor prezenta, în procesul de pregătire, respectiv de evaluare şi selecţie, declaraţiile pe proprie răspundere ale proprietarilor acestor balcoane/extinderi privind demararea procesului de intrare în legalitate, precum şi o declaraţie a primăriei că acest proces va avea loc, în condiţiile legii; aceste documente vor fi anexe la contractul de finanţare. Cheltuielile aferente intrării în legalitate vor fi suportate de proprietari şi nu se vor include în proiect (nici în categoria cheltuielilor neeligibile). UAT va transmite OI din cadrul ADR documentele de intrare în legalitate a acestor balcoane/extinderi neautorizate până cel târziu la data începerii lucrărilor de execuţie;

Sau

* Demolarea balcoanelor/extinderilor executate fără autorizaţie de construire, până cel târziu la data începerii lucrărilor de execuţie, sub rezerva retragerii finanţării acordate în caz contrar. Se vor prezenta declaraţiile pe proprie răspundere ale proprietarilor acestor balcoane/extinderi privind demararea procesului de demolare, precum şi o declaraţie a primăriei 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). UAT 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 începerii lucrărilor de execuţie.
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 UAT în vederea unor verificări ulterioare. [↑](#footnote-ref-1)
2. Avizul proiectantului va fi anexă la contractul de finanţare. [↑](#footnote-ref-2)