Centralizator întrebări și răspunsuri
(perioada august-noiembrie 2026)

Ghidul solicitantului „Locuințe la prețuri accesibile și durabile”, componenta „Renovarea energetică minoră, moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale pentru comunități” din cadrul Programului Dezvoltare Durabilă și Tranziție Justă 2021-2027”

Nr. crt	Număr/dată de înregistrare	Modalitate de transmitere	Întrebare/Observație	Răspuns
1.	108010/18.08.2026		1. Cheltuielile aferente Capitolului 7 Marja de buget și rezerva de implementare pentru ajustare de preț sunt eligibile ?	1. În cadrul devizului general la Secțiunea a 7-a se vor cuprinde cheltuieli destinate acoperirii eventualelor diferențe de costuri determinate de lucrările care pot apărea pe parcursul fazelor de proiectare și asistenței tehnice pe durata de execuție, ca urmare a completării sau optimizării soluțiilor tehnice stabilite la fazele anterioare. Sumele cu această destinație constituie „Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț buget” și reprezintă acele cheltuieli eligibile care sunt direct legate de punerea în aplicare a proiectului și pentru care poate fi demonstrată legătura directă cu respectivul proiect.
			2.Pentru stabilirea apartamentelor ce necesită asistență socială se ia în considerație proprietarul - UAT-ul sau chiriașul? Apartamentele proprietatea UAT și închiriate pot fi luate în calcul la determinarea Acs și dacă existența unor apartamente închiriate influențează eligibilitatea proiectului ?	2. Limita de 20% trebuie calculată și respectată la nivel de componentă de proiect și implicit de proiect, până la contractare (inclusiv). Astfel, pentru determinarea Acs se iau în considerare persoanele beneficiare de drepturi de natură socială, indiferent de statutul acestora (proprietar sau chiriaș, după caz), cu condiția să locuiască efectiv la adresa din imobil (să facă dovada faptului că locuiește la respectiva adresă). Apartamentele aflate în proprietatea UAT-ului și închiriate persoanelor fizice pot fi luate în calcul pentru determinarea indicatorilor de vulnerabilitate, cu condiția ca locatarii să suporte cheltuielile cu utilitățile și să îndeplinească condițiile legale de eligibilitate prevăzute în GS. Apartamentele aflate în proprietatea UAT-ului și închiriate persoanelor fizice nu influențează negativ eligibilitatea întregului

				proiect sau a componentei, ci pot afecta cel mult eligibilitatea anumitor cheltuieli punctuale.
			3. Condiția Acs ≥ 20% se aplică la nivel de componentă sau de proiect? Vă rugăm să precizați documentele ce trebuiesc depuse pentru a demonstra Acs ≥ 20% ? Documentele justificative trebuiesc depuse la Cererea de finanțare/contractare cât și în perioada de implementare?	3. Conform prevederilor de la litera C din Anexa 7 – *Grila de evaluare tehnică și financiară* din GS numărul apartamentelor în care se regăsesc persoane care necesită cheltuieli de natură socială reprezintă cel puțin 20% din numărul total al spațiilor cu destinație de locuință din cadrul tuturor blocurilor de locuințe propuse pentru reabilitare la nivelul cererii de finanțare (Acs agregat ≥ 20% la nivel de componentă de proiect). Limita de 20% trebuie calculată și respectată la nivel de componentă și de proiect până la contractare (inclusiv). Conform Cap. 5 – *Condiții de eligibilitate* din GS criteriile de eligibilitate pentru solicitant trebuie îndeplinite începând cu data depunerii cererii de finanțare, pe întregul proces de evaluare, selecție, contractare, implementare, monitorizare, durabilitate, cu excepțiile prevăzute în cadrul ghidului solicitantului și respectiv ale contractului de finanțare (după caz).
2.	15757/03.09.2026		1.Conform Ghidul solicitantului aferent Programului Tranziție Justă 2021-2027, pentru Prioritatea 9 „Locuințe la prețuri accesibile și durabile” acțiunea „Renovarea energetică minoră, moderată sau aprofundată a clădirilor rezidențiale multifamiliale pentru comunități”procentul Acs de 20% se referă la nivel de proiect sau de componentă?	1.Limita de 20% trebuie calculată și respectată la nivel de componentă de proiect și implicit de proiect, până la contractare (inclusiv). Astfel, pentru determinarea Acs se iau în considerare persoanele beneficiare de drepturi de natură socială, indiferent de statutul acestora (proprietar sau chiriaș, după caz), cu condiția să locuiască efectiv la adresa din imobil (să facă dovada faptului că locuiește la respectiva adresă)
			2.Prin sintagma „ cheltuielile de natură socială ” se are în vedere totalitatea categoriilor de beneficii de asistență socială?	2. GS definește cheltuielile de natură socială ca fiind beneficiile de asistență socială către persoanele vulnerabile, așa cum sunt definite în Legea 292/2011.În Subcap. 7.4 – Anexe și documente obligatorii la depunerea cererii, sunt definite documentele care confirmă calitatea de persoană care necesită cheltuieli de natură socială cva reprezentând înscrisuri eliberate de / instituții/ autorități entități în baza Legii 292/2011.

3.	115705/03.09.2026		1.Poate fi acordată o derogare de la condiția de vechime stipulată în GS, ținând seama de dorința noastră de a renova energetic o clădire construită după anul 2000 ?	1. Menționăm faptul că după anul 2000 clădirile construite au o eficiență energetică superioară fapt ce ar face dificilă respectarea normelor europene care impun ca proiectele finanțate să obțină o reducere a consumului de energie și a emisiilor de CO_2 de minimum 30%. Având în vedere cele menționate de mai sus vă comunicăm că în acest context nu se pot acorda derogări de la criteriile de eligibilitate.
4.	111916/28.08.2026		1. Ce documente sunt acceptate pentru dovedirea încadrarării Acs? 2.Cum se interpretează art. 14, alin 8, lit. e din OUG 18/2009? Pot fi incluși în Acs „ persoanele aflate în sărăcie energetică și persoanele identificate drept consumatori vulnerabili de energie ? ” 3.Clarificați noțiunea Acs = numărul apartamentelor în care se regăsesc persoane care necesită cheltuieli de natură socială raportat la nivelul tuturor spațiilor. Este necesar ca persoanele să aibă domiciliul sau reședința înscrisă în cartea de identitate la adresa apartamentului ?	1.Prin documente care să confirme calitatea de persoane care necesită cheltuieli de natură socială se înțelege acele înscrisuri emise de instituții/autorități/entități competente prin care se confirmă încadrarea în una dintre categoriile de persoane vulnerabile conform Legii nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, solicitantul finanțării se asigură că acoperă situațiile prevăzute de actele normative în vigoare pentru persoanele vulnerabile care locuiesc pe raza sa teritorială. 2. Articolul 14, alineatul (8), litera e) din OUG nr. 18/2009 se interpretează în sensul că persoanele aflate în sărăcie energetică sau identificate ca și consumatori vulnerabili pot fi incluse în categoria ce se ia în considerare la calculul ACS. 3.Conform prevederilor de la litera C din Anexa 7 – Grila de evaluare tehnică și financiară din GS numărul apartamentelor în care se regăsesc persoane care necesită cheltuieli de natură socială reprezintă cel puțin 20% din numărul total al spațiilor cu destinație de locuință din cadrul tuturor blocurilor de locuințe propuse pentru reabilitare la nivelul cererii de finanțare (Acs agregat ≥ 20% la nivel de componentă de proiect). Limita de 20% trebuie calculată și respectată la nivel de componentă și de proiect până la contractare (inclusiv). Astfel, pentru determinarea Acs se iau în considerare persoanele beneficiare de drepturi de natură socială, indiferent de statutul

				acestora (proprietar sau chiriaș, după caz), cu condiția să locuiască efectiv la adresa din imobil (să facă dovada faptului că locuiește la respectiva adresă).
			4.Costurile indirecte pot fi FIX 5% sau până la 5% ?	4.Conform pct. 2 din Secțiunea 5.3.2 - Categorii și plafoane de cheltuieli eligibile din cadrul Subcapitolului 5.3 - Eligibilitatea cheltuielilor, din GS, „Costuri eligibile indirecte reprezintă 5 % din costurile directe eligibile”, ceea ce înseamnă că valoarea respectivă se calculează ca 5 % din totalul cheltuielilor directe eligibile ale unui proiect (procent fix). . Conform pct. 2 din Secțiunea 5.3.2 - Categorii și plafoane de cheltuieli eligibile din cadrul Subcapitolului 5.3 - Eligibilitatea cheltuielilor, din GS, „Costuri eligibile indirecte reprezintă 5 % din costurile directe eligibile”, ceea ce înseamnă că valoarea respectivă se calculează ca 5 % din totalul cheltuielilor directe eligibile ale unui proiect (procent fix).
			5.Activități pentru proiectare și asistență tehnică, consultanța pentru elaborarea cererii de finanțareși managementul proiectului sunt eligibile? Auditul financiar , subcapitol 3.7.2 este cheltuială neeligibilă?	5. Conform pct. 2 din Secțiunea 5.3.2 - Categorii și plafoane de cheltuieli eligibile din cadrul Subcapitolului 5.3 - Eligibilitatea cheltuielilor din GS, costuri eligibile indirecte reprezintă 5 % din costurile directe eligibile, cheltuieli cuprinse în capitolele 3.6. - Organizarea procedurilor de achiziție, 3.7. - Consultanță și 5.4. - Cheltuieli pentru informare și publicitate din Anexa 7 - Deviz General, din HG nr. 907/2016, precum și cheltuieli cu pregătirea Cererii de Finanțare. Auditul financiar este cheltuială neeligibilă.
			6. Alte tipuri de lucrări •repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura blocului de locuințe; •demontarea instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele/terasa clădirii, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție;	6. Conform Subcapitolului 1.3 - Glosar din cadrul Cap. 1 - Preambul, abrevieri și glosar din GS, Activitatea de bază în cadrul unui proiect reprezintă o activitate sau pachet de activități declarate de către beneficiar ca fiind principale sau de referință pentru un proiect și conform lit. (iii) nu face parte din activitățile conexe, așa cum sunt acestea definite în GS. Având în vedere cele menționate mai sus lucrările menționate la „alte tipuri de lucrări”, sunt lucrări care fac parte din activitatea de bază.

			•repararea elementelor de construcție ale fațadei care prezintă potențial pericol de desprindere și/sau afectează funcționalitatea clădirii; •refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție. Lucrările menționate fac parte din activitatea de bază? Sau aceste lucrări fac parte din din cadru lucrărilor conexe? 7.Dacă „ Construirea acoperișului de tip șerpantă ” se realizează pentru creșterea eficienței energetice a clădirii nu se poate considera totuși ca activitate eligibilă încadrată la activitățile de bază ?	7. Reabilitarea șarpantei, precum și repararea șarpantei se realizează prin executarea lucrărilor de natura reparațiilor curente sau întreținere, la terase și acoperișuri existente, fără a schimba forma sau tipul acestora, nefiind necesară autorizație de construcție. Conform Subcapitolului 5.2.3 - Activități eligibile din GS, construirea unui acoperiș de tip șarpantă peste un acoperiș tip terasă intră în categoria activităților de tipul intervențiilor complementare necesare pentru asigurarea funcționalității investiției, respectiv măsuri conexe - maxim 20 % din valoarea totală eligibilă a proiectului.
5.	115253/03.09.2026		1. În cazul unui condominiu în care proprietarii nu sunt constituiți într-o asociație de proprietari, care este regula aplicabilă pentru aprobarea proiectului. 2. Vă rugăm să clarificați categoriile de persoane care pot fi considerate „persoane care necesită cheltuieli de natură socială” persoane vulnerabileîn sensul apelului și care pot fi luate în calcul la la indicatorul aferent apartamentelor în care locuiesc astfel de persoane.	1. Conform Subcapitolului 5.1.2 - Categorii de solicitanți eligibili din GS, în cazul în care proprietarii nu sunt constituiți în asociații de proprietari, aceștia vor pune la dispoziția UAT-ului, în calitate de solicitant, o Hotărâre a proprietarilor prin care se aprobă solicitarea finanțării, care să conțină acordul acestora. Astfel, acordul proprietarilor se va concretiza printr-o Hotărâre a acestora conform prevederilor legale. 2. În stabilirea persoanelor care necesită cheltuieli de natură socială Autoritățile Publice vor ține seama de condițiile menționate în Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare și OUG nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare. Documentele care să confirme calitatea

				de persoană care necesită cheltuieli de natură socială, reprezintă înscrisuri eliberate de instituții/autorități/entități în baza actelor normative citate anterior.
			3. În cazul în care încălzirea apartamentelor se realizează în prezent prin sobe de lemne, este eligibil prin proiect înlocuirea /modernizarea sistemului de încălzire.	3. Conform Subcapitolului 5.2.5 - Activități neeligibile din GS, înlocuirea sistemelor de încălzire cu ardere pe bază de combustibili fosili cu altele de același tip, inclusiv înlocuirea cu sisteme de încălzire cu ardere pe bază de gaz sunt cheltuieli neeligibile.
			4. În situația când într-un apartament din bloc își are sediul o asociație de înteres public, apartamentul și lucrărilr aferente acestuia pot fi eligibile.	4. Conform Subcapitolului 3.13 - Reguli privind ajutorul de stat din GS, pentru apartamentele în care se desfășoară activități economice, cât și cele ce aparțin persoanelor juridice, cheltuielile de renovare nu sunt eligibile.
			5. În situația în care într-un apartament este înregistrat doar sediul social al unei societăți, fără desfășurarea efectivă a unei activități econumice/comerciale la acea adresă, acesta poate fi considerat eligibil.	5. A se vedea răspunsul de la punctul 4.
			6.În cazul blocurilor care au la parter spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, pot fi excluse din proiect, cu menținerea doar a lucrărilor asupra elementelor comune/anvelopei clădiriicare sunt nrcesare pentru atingerea indicatorilor de performanță energetică.	6. Dacă blocul a fost construit cu spații comerciale/spații cu altă destinație decât cea de locuință la parter, iar proprietarii acestor spații nu sunt de acord cu lucrările de intervenție prevăzute prin proiect, se poate realiza proiectul fără spațiile comerciale de la parter.
			7. Apartamentele aflate în proprietatea UAT-ului, date în chirie în baza unor contracte de închiriere, pot fi inclusr în proiect și pot beneficia de lucrările eligibile.	7. Apartamentele aflate în proprietatea UAT-ului și închiriate persoanelor fizice pot fi luate în calcul pentru determinarea indicatorilor de vulnerabilitate, cu condiția ca locatarii să se încadreze în categoriile vulnerabile prevăzute în GS. Trebuie precizat că lucrările aferente apartamentelor deținute de UAT și închiriate nu sunt eligibile și vor reprezenta cheltuieli neeligibile în bugetul proiectului.

			8. Care sunt documentele obligatorii pentru dovedirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor spațiilor din condominiu în etapa de contractare.	8. Dovedirea dreptului de proprietate asupra unei unități dintr-un condominiu înscris într-o carte funciară colectivă se face cu extrasul de carte funciară individuală corelat cu cartea funciară colectivă a întegrului imobil (teren + construcție) și actul juridic de dobândire (contract de vânzare cumpărare, moștenire sau donație, etc). În cazul apartamentelor pentru care procedura succesorală nu este finalizată documentele acceptate sunt actul de proprietate al defunctului, certificatul de deces, certificatul fiscal și declarația notarială de acceptare. Este necesară finalizarea procedurii succesorale în etapa de contractare (conform GS, Cap. 7.6 - Anexele și documente obligatorii la momentul contractării).
			9. În cazul unui apartament utilizat ca locuință de o persoană vulnerabilă, dar în care este înregistrat și sediu social al unui ONG, fără desfășurare de activitate la acea adresă, apartamentul este eligibil și poate fi luat în calcul ca apartament în care locuiește o persosnă care necesită cheltuieli de natură socială.	9. A se vedea răspunsul de la punctul 4.
			10. În etapa de implementare, pentru dovedirea proprietății asupra apartamentelor și a dreptului de realizare a lucrărilor, este obligatoriu existența unor cărți funciare individuale pentru fiecare apartament sau este suficientă cartea funciară colectivă a condominiului, însoțită de acte de proprietate individuale.	10. A se vedea răspunsul de la punctul 8.

6.	116650/07.09.2026		1. În situația la parterul unui bloc de locuință există spații comercialr, termoizolarea planșeului peste subsol aferentă,suprafeței situate sub aceste spșții comerciale este eligibilă la finanțare. 2.Documente concrete care sunt acceptate pentru dovedirea încadrării ACS. 3. Pot fi incluși în ACS persoanele aflate în sărăcie energetică și persoanele identificate ca consumatori vulnerabili de energie. 4. Vă rugăm să ne clarificați noțiunea de „persoane care se regăsesc” în cadrul criterului menționat. Este necesar ca persoanele respective sa aibă domiciliul sau reședința înscrisă în cartea de identitate la adresa apartamentului, poate fi luată în considerare calitatea de chiriaș, în lipsa vizei de reședință.	1.În Capitolul 5 – *Condiții de eligibilitate*, la Subcapitolul 5.2.3 – *Activități eligibile*, din GS, este stipulat faptul că izolarea termică a planșeului peste subsol, în cazul în care prin proiectare sunt prevăzute la parter spații destinate diferitor activități, constituie o activitate eligibilă. 2. Prin documente care să confirme calitatea de persoane care necesită cheltuieli de natură socială se înțelege acele înscrisuri emise de instituții/autorități/entități competente prin care se confirmă încadrarea în una dintre categoriile de persoane vulnerabile conform Legii nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, solicitantul finanțării se asigură că acoperă situațiile prevăzute de actele normative în vigoare pentru persoanele vulnerabile care locuiesc pe raza sa teritorială. 3. Conform articolului 14, alineatul (8), litera e) din OUG nr. 18/2009 persoanele aflate în sărăcie energetică sau identificate drept consumatori vulnerabili pot fi incluse în categoria ce se ia în considerare la calculul Acs. 4. Conform prevederilor de la litera C din Anexa 7 – *Grila de evaluare tehnico financiară*, din GS, numărul apartamentelor în care se regăsesc persoane care necesită cheltuieli de natură socială reprezintă cel puțin 20% din numărul total al spațiilor cu destinație de locuință din cadrul tuturor blocurilor de locuințe propuse pentru reabilitare la nivelul cererii de finanțare (Acs agregat ≥ 20% la nivel de componentă de proiect). Limita de 20% trebuie calculată și respectată la nivel de componentă și de proiect până la contractare (inclusiv). Astfel, pentru determinarea Acs se iau în considerare persoanele beneficiare de drepturi de natură socială, indiferent de statutul acestora (proprietar sau chiriaș, după caz), cu condiția să locuiască efectiv la adresa din imobil (să facă dovada faptului că locuiește la respectiva adresă).

			5. Să ne clarificați dacă aceste costuri indirecte, trebuie să fie fix 5% sau pot fi de până la 5%.	5. Conform pct. 2 din Secțiunea 5.3.2 - *Categorii și plafoane de cheltuieli eligibile* din cadrul Subcapitolului 5.3 - *Eligibilitatea cheltuielilor*, din GS, „Costuri eligibile indirecte reprezintă 5 % din costurile directe eligibile", ceea ce înseamnă că valoarea respectivă se calculează ca 5 % din totalul cheltuielilor directe eligibile ale unui proiect (procent fix).
			6. Să ne clarificați dacă auditul financiar este cheltuială eligibilă sau neeligibilă.	6. Conform pct. 2 din Secțiunea 5.3.2 - *Categorii și plafoane de cheltuieli eligibile* din cadrul Subcapitolului 5.3 - *Eligibilitatea cheltuielilor*, din GS, costuri eligibile indirecte reprezintă 5 % din costurile directe eligibile, cheltuielilor cuprinse in capitolele 3.6 - *Organizarea procedurilor de achiziție*, 3.7 - *Consultanță* și 5.4 - *Cheltuieli pentru informare și publicitate* din Anexa 7 - *Deviz General*, din HG nr. 907/2016, precum si cheltuieli cu pregătirea Cererii de Finanțare. Auditul financiar este cheltuială neeligibilă.
			7. Să ne clarificați dacă lucrările menționatela „alte tipuri de lucrări" sunt lucrări care fac parte din activitatea de bază și anume lucrări pentru creșterea eficienței energeticea clădirilor rezidențiale multifamiliale.	7. Conform Subcapitolului 1.3 - *Glosar* din cadrul Capitolul 1 - *Preambul, abrevieri și glosar*, din GS, Activitatea de bază în cadrul unui proiect reprezintă o activitate sau pachet de activități declarate de către beneficiar ca fiind principale sau de referință pentru un proiect și conform lit. (iii) nu face parte din activitățile conexe, așa cum sunt acestea definite în GS. Având în vedere cele menționate mai sus, lucrările menționate la „alte tipuri de lucrări", sunt lucrări care fac parte din activitatea de bază.
			8. Construirea acoperișului sarpantă, nu se poate considera totuși ca activitate eligibilă încadrată la activitățole de bază.	8. Conform Subcapitolului 5.2.3 - *Activități eligibile*, din GS, construirea unui acoperiș de tip șarpantă peste un acoperiș tip terasă întră în categoria activităților de tipul intervențiilor complementare necesare pentru asigurarea funcționalității investiției, respectiv măsuri conexe - maxim 20 % din valoarea totală eligibilă a proiectului.

7.	123103/22.09.2026		1. Este suficientă confirmarea încadrării în aceste categorii, prin anchetă socială și documente justificative sau este obligatoriu ca persoanele respective să fie și benrficiare a unei forme de sprijin efective acordate de UAT, la momentul depunerii proiectului. 2. Vă rugăm să precizați dacă persoana care justifică includerea apartamentului în ACS trebuie să fie proprietar/coproprietar sau poate fi chiriaș ori alt ocupant legal care locuiește efectiv în apartament și beneficiază de sprijin social acordat de UAT.	1. Conform prevederilor de la pct. 23 din Subcapitolului 7.4 - Anexe și documente obligatorii la depunerea cererii, din GS, la depunerea cererii de finanțare se vor anexa doar documentele care sa confirme calitatea de persoane care necesită cheltuieli de natură socială conform Legii nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare, și/sau a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011, cu modificările și completările ulterioare. Documentele care să confirme calitatea de persoană care necesită cheltuieli de natură socială, reprezintă înscrisuri eliberate de instituții/autorități/entități în baza actelor normative citate anterior. 2. Conform prevederilor de la litera C din Anexa 7 – Grila de evaluare tehnico financiară, din GS, numărul apartamentelor în care se regăsesc persoane care necesită cheltuieli de natură socială reprezintă cel puțin 20% din numărul total al spațiilor cu destinație de locuință din cadrul tuturor blocurilor de locuințe propuse pentru reabilitare la nivelul cererii de finanțare (Acs agregat ≥ 20% la nivel de componentă de proiect). Limita de 20% trebuie calculată și respectată la nivel de componentă și de proiect până la contractare (inclusiv). Astfel, pentru determinarea Acs se iau în considerare persoanele beneficiare de drepturi de natură socială, indiferent de statutul acestora (proprietar sau chiriaș, după caz), cu condiția să locuiască efectiv la adresa din imobil (să facă dovada faptului că locuiește la respectiva adresă).
8.	116984/08.09.2026		1. În cazul unui condominiu în care proprietarii nu sunt constituiți într-o asociație de proprietari, care este regula aplicabilă pentru aprobarea proiectului.	1. Conform Subcapitolului 5.1.2 - Categorii de solicitanți eligibili din GS, în cazul în care proprietarii nu sunt constituiți în asociații de proprietari, aceștia vor pune la dispoziția UAT-ului, în calitate de solicitant, o Hotărâre a proprietarilor prin care se aprobă solicitarea finanțării, care să conțină acordul acestora. Astfel, acordul proprietarilor se va concretiza printr-o Hotărâre a acestora conform prevederilor legale. 2.În stabilirea persoanelor care necesită cheltuieli de natură social autoritățile publice vor ține seama de condițiile menționate în

			2. Vă rugăm să clarificați categoriile de persoane care pot fi considerate „persoane care necesită cheltuieli de natură socială”/persoane vulnerabile în sensul apelului și care pot fi luate în calcul la indicatoriu aferent apartamentelor în care locuiesc astfel de persoane. 3. În cazul unei clădiri în care încălzirea apartamentelor se realizează în prezent prin sobe de lemne, este eligibil prin proiect înlocuirea /modernizarea sistemului de încălzire. 4.În situația când într-un apartament din bloc își are sediul o asociație de înteres public, apartamentul și lucrărilr aferente acestuia pot fi eligibile. 5.În situația în care într-un apartament este înregistrat doar sediul social al unei societăți, fără desfășurarea efectivă a unei activități econumice/comerciale la acea adresă, acesta poate fi considerat eligibil. 6.În cazul blocurilor care au la parter spații comerciale sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, pot fi excluse din proiect, cu menținerea doar a lucrărilor asupra elementelor comune/anvelopei clădiriicare sunt nrcesare pentru atingerea indicatorilor de performanță energetică.	Legea nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare și OUG nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, cu modificările și completările ulterioare. Documentele care să confirme calitatea de persoană care necesită cheltuieli de natură socială, reprezintă înscrisuri eliberate de instituții/autorități/entități în baza actelor normative citate anterior. 3. Conform Subcapitolului 5.2.5 - Activități neeligibile din GS, înlocuirea sistemelor de încălzire cu ardere pe bază de combustibili fosili cu altele de același tip, inclusiv înlocuirea cu sisteme de încălzire cu ardere pe bază de gaz sunt cheltuieli neeligibile. 4. și 5. Conform Subcapitolului 3.13 - *Reguli privind ajutorul de stat* din GS, pentru apartamentele în care se desfășoară activități economice, cât și cele ce aparțin persoanelor juridice, cheltuielile de renovare nu sunt eligibile, urmând a fi suportate de către proprietar. 6. Dacă blocul a fost construit cu spații comerciale/spații cu altă destinație decât cea de locuință la parter, iar proprietarii acestor spații nu sunt de acord cu lucrările de intervenție prevăzute prin proiect, se poate realiza proiectul fără spațiile comerciale de la parter. În cadrul subcap. 5.2.3 – *Activități eligibile* este menționată ca activitate eligibilă izolarea termică a planșeului peste subsol, în cazul în care prin proiectarea clădirii sunt prevăzute spații destinate activităților la parter. 7. Apartamentele aflate în proprietatea UAT-ului și închiriate

			7. Apartamentele aflate în proprietatea UAT-ului, date în chirie în baza unor contracte de închiriere, pot fi inclusr în proiect și pot beneficia de lucrările eligibile.	persoanelor fizice pot fi luate în calcul pentru determinarea indicatorilor de vulnerabilitate, cu condiția ca locatarii să suporte cheltuielile cu utilitățile și să îndeplinească condițiile legale de eligibilitate prevăzute în GS. Trebuie precizat faptul că lucrările aferente apartamentelor deținute de UAT și închiriate nu sunt eligibile și vor reprezenta cheltuieli neeligibile în bugetul proiectului.
			8. Care sunt documentele obligatorii pentru dovedirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor spațiilor din condominiu în etapa de contractare.	8. Dovedirea dreptului de proprietate asupra unei unități dintr-un condominiu înscris într-o carte funciară colectivă se face cu extrasul de carte funciară individuală corelat cu cartea funciară colectivă a întegrului imobil (teren + construcție) și actul juridic de dobândire (contract de vânzare cumpărare, moștenire sau donație). În cazul apartamentelor pentru care procedura succesorală nu este finalizată documentele acceptate sunt actul de proprietate al defunctului, certificatul de deces, certificatul fiscal și declarația notarială de acceptare. Este necesară finalizarea procedurii succesorale în etapa de contractare (conform GS, Cap. 7.6 - *Anexele și documente obligatorii la momentul contractării*).
			9. În cazul unui apartament utilizat ca locuință de o persoană vulnerabilă, dar în care este înregistrat și sediu social al unui ONG, fără desfășurare de activitate la acea adresă, apartamentul este eligibil și poate fi luat în calcul ca apartament în care locuiește o persosnă care necesită cheltuieli de natură socială.	9. Așa cum s-a arătat la pct.4. și 5 în conformitate cu prevederile Subcap 5.2.5 – Activități neeligibile pentru apartamentele în care se desfășoară activități economice cât și cele ce aparțin persoanelor juridice, cheltuileile de renovare nu sunt eligibile urmând a fi suportate de către proprietar.
			10. În etapa de implementare, pentru dovedirea proprietății asupra apartamentelor și a dreptului de realizare a lucrărilor, este obligatoriu existența unor cărți funciare individuale pentru fiecare apartament sau este suficientă cartea funciară	10. A se vedea răspunsul de la punctul 8.

			colectivă a condominiului, însoțită de acte de proprietate individuale.	
9.	108610/18.08.2026		1.Vă rugăm să confirmați dacă sumele cuprinde în Capitolul 7 al Devizului General sunt eligibile, integral sau în anumite limite/condiții, în cadrul prezentului apel. 2. Apartamentele aflate în proprietatea UAT-ului și închiriate persoanelor fizice pot fi luate în calculul la determinarea indicatorului ACS, dacă locatarii indeplinesc condițiile legale privind privind vulnerabilitatea.	1. Conform art. 10 alin. 2 din H G nr. 907/29.11.2016, Devizul general se structurează pe capitole și subcapitole de cheltuieli. În cadrul fiecărui capitol/subcapitol de cheltuieli se înscriu cheltuielile estimate aferente realizării obiectului/obiectelor de investiție din cadrul obiectivului de investiții. Totodată în cadrul devizului general la Secțiunea a 7-a se vor cuprinde cheltuieli destinate acoperirii eventualelor diferențe de costuri determinate de lucrările care pot apărea pe parcursul fazelor de proiectare și asistenței tehnice pe durata de execuție, ca urmare a completării sau optimizării soluțiilor tehnice stabilite la fazele anterioare. Sumele cu această destinație constituie „Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț buget” și reprezintă acele cheltuieli eligibile care sunt direct legate de punerea în aplicare a proiectului și pentru care poate fi demonstrată legătura directă cu respectivul proiect. 2. Limita de 20% trebuie calculată și respectată la nivel de componentă de proiect și implicit de proiect, până la contractare (inclusiv). Astfel, pentru determinarea Acs se iau în considerare persoanele beneficiare de drepturi de natură socială, indiferent de statutul acestora (proprietar sau chiriaș, după caz), cu condiția să locuiască efectiv la adresa din imobil (să facă dovada faptului că locuiește la respectiva adresă). Apartamentele aflate în proprietatea UAT-ului și închiriate persoanelor fizice pot fi luate în calcul pentru determinarea indicatorilor de vulnerabilitate, cu condiția ca locatarii să suporte

				cheltuielile cu utilitățile și să îndeplinească condițiile legale de eligibilitate prevăzute în GS. Trebuie precizat că lucrările aferente apartamentelor deținute de UAT și închiriate nu sunt eligibile și vor reprezenta cheltuieli neeligibile în bugetul proiectului.
			3. Vă rugăm să precizați lista documentelor justificative care trebuie depuse pentru demonstrarea și verificarea îndeplinirii condiției ACS 20%, inclusiv documentele acceptate pentru chiriașii apartamentelor aflate în proprietatea UAT-ului sau a altor persoane.	3. Conform prevederilor de la litera C din Anexa 7 – Grila de evaluare tehnică și financiară din GS numărul apartamentelor în care se regăsesc persoane care necesită cheltuieli de natură socială reprezintă cel puțin 20% din numărul total al spațiilor cu destinație de locuință din cadrul tuturor blocurilor de locuințe propuse pentru reabilitare la nivelul cererii de finanțare (Acs agregat ≥ 20% la nivel de componentă de proiect). Limita de 20% trebuie calculată și respectată la nivel de componentă și de proiect până la contractare (inclusiv). Prin documente care să confirme calitatea de persoane care necesită cheltuieli de natură socială se înțelege acele înscrisuri emise de instituții/autorități/entități competente prin care se confirmă încadrarea în una dintre categoriile de persoane vulnerabile conform Legii nr. 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, solicitantul finanțării se asigură că acoperă situațiile prevăzute de actele normative în vigoare pentru persoanele vulnerabile care locuiesc pe raza sa teritorială. Conform prevederilor de la pct. 23 din Subcapitolului 7.4 - Anexe și documente obligatorii la depunerea cererii din GS, coroborate cu preverile Anexei 7 - Grila de evaluare tehnică și financiară, documentele care să confirme calitatea de persoane care necesită cheltuieli de natură socială trebuie să fie valabile până la contractare (inclusiv).