

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Strategiei sectoriale pentru renovarea fondului imobiliar național pe termen lung pentru perioada 2025-2050

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Strategiei sectoriale pentru renovarea fondului imobiliar național pe termen lung pentru perioada 2025-2050 este elaborat de către Ministerul Energiei, beneficiind de suportul Programului Națiunilor Unite pentru Dezvoltare (PNUD) - Moldova.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Strategiei sectoriale pentru renovarea fondului imobiliar național pe termen lung pentru perioada 2025-2050 este elaborat în temeiul art. 12 din Legea nr. 282/2023 privind performanța energetică a clădirilor și art. 7 din Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Sectorul clădirilor în Republica Moldova este cel mai mare consumator de energie reprezentând aproximativ 52% din consumul final și circa 49% din consumul intern brut în anul 2023. Valorificarea potențialului considerabil de eficiență energetică în sectorul clădirilor este recunoscută drept o prioritate strategică, care poate contribui semnificativ la atingerea țintelor în domeniul schimbărilor climatice și la accelerarea procesului de tranziție energetică. Creșterea eficienței energetice în clădiri poate contribui la diminuarea dependenței de importul de energie, va spori economia națională și dezvoltarea afacerilor, se va reduce sărăcia energetică și se vor îmbunătăți condițiile de viață și de muncă a cetățenilor Republicii Moldova. Conform art. 5 al Legii nr. 282/2023 privind performanța energetică a clădirilor, Guvernul, exercită următoarele atribuții de bază: 1) stabilește direcțiile prioritare ale politicii de stat în domeniul performanței energetice a clădirilor; 2) aprobă Planul național pentru creșterea numărului de clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero, precum și alte documente de politici publice în domeniul performanței energetice a clădirilor; 7) în limitele bugetului aprobat, stabilește și implementează stimulentele financiare pentru: a) realizarea măsurilor de îmbunătățire a performanței energetice a clădirilor existente, a elementelor acestora, precum și a unităților de clădire; b) promovarea construcției clădirilor viitoare al căror consum de energie este aproape egal cu zero și a transformării clădirilor existente în clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero. (2) În legătură cu performanța energetică a clădirilor, Guvernul exercită și alte atribuții decât cele stabilite la alin. (1), în conformitate cu prezenta lege și cu Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică. Totodată, potrivit art. 11 alin. 1) al aceleiași Legi, îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor este un obiectiv strategic al statului.

În vederea atingerii obiectivelor de renovare a fondului imobiliar, Ministerul Energiei a promovat proiectul hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Planului național pentru creșterea numărului de clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero (NZEB) până în anul 2030.

În același timp, în vederea punerii în aplicare a prevederilor Legii nr. 282/2023 privind performanța energetică a clădirilor, cu referire la clădirile cu consum aproape egal cu zero, Ministerul Energiei a expediat în adresa Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale o listă cu propuneri de revizuire a cadrului normativ existent în construcții pentru a permite eficientizarea energetică a clădirilor la cel mai înalt nivel și a facilita creșterea numărului de clădiri NZEB. Conform Planului NZEB și odată cu aprobarea documentului normativ NCM M.01.01 *"Performanța energetică a clădirilor. Cerințe minime de performanță energetică a clădirilor"*, atât clădirile noi cât și cele supuse renovării majore, trebuie să corespundă clasei B de performanță energetică, fapt care va facilita reducerea consumului de energie în clădiri.

Prin urmare, Strategia sectorială pentru renovarea fondului imobiliar național pe termen lung pentru perioada 2025 – 2050 reprezintă o viziune strategică și este necesară pentru a asigura renovarea clădirilor existente în clădiri cu un nivel ridicat de eficiență energetică și decarbonizate până în 2050, facilitând transformarea eficace din punctul de vedere al costurilor a tuturor clădirilor existente în clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

În cadrul Strategiei este identificat efortul investițional necesar pentru renovarea fondului imobiliar național; este prezentată o imagine de ansamblu a fondului imobiliar național; sunt identificate pachete de măsuri de eficiență energetică pentru renovarea fondului imobiliar național, eficiente din punct de vedere economic și relevante pentru zona climatică și tipurile de clădiri respective; sunt propuse politici și măsuri de stimulare a lucrărilor de renovare aprofundată; este prezentată o estimare, bazată pe date concrete, a economiilor de energie preconizate.

Totodată, sunt analizate pachete de măsuri de eficiență energetică, repartizate în trei nivele diferite: renovare minoră, moderată și aprofundată. Măsurile de eficiență energetică au fost grupate în pachete în așa mod, încât să fie posibilă implementarea pachetelor de măsuri în mod consecutiv, în dependența de disponibilitatea surselor financiare și alți factori.

Documentul elaborat prezintă potențialul de reducere a consumului de energie pentru cele 3 nivele de renovare menționate mai sus:

Categoriile clădirilor	Balanța Energetică (actuală) pentru energie finală în 2022		Consumul total de energie finală la condiții normate							
			Înainte de renovare		După renovare minoră		După renovare moderată		După renovare aprofundată	
	Termică [ktep]	Electrică [ktep]	Termică [ktep]	Electrică [ktep]	Termică [ktep]	Electrică [ktep]	Termică [ktep]	Electrică [ktep]	Termică [ktep]	Electrică [ktep]
Rezidențial	960	150	1 963	254	857	199	788	129	734	27
Nerezidențial	141	123	174	71	91	71	87	56	80	41
Total	1 101	273	2 137	325	948	269	875	185	814	68

Fiecare din aceste 3 nivele de renovare contribuie la reduceri de emisii, însă necesită diferite eforturi financiare:

Tip de renovare	Economii de energie preconizate	Reducerea CO2 preconizată	Investiții estimative [Milioane de EURO]
Renovare minoră	28,5%	38,3%	21 826
Renovare moderată	34,7%	48,1%	24 744
Renovare aprofundată	41,9%	60,0%	51 202

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

În cadrul Strategiei au fost analizate 3 scenarii de renovare a fondului de clădiri: Scenariul optimist, Scenariul moderat și Scenariul conservativ. Aceste 3 scenarii au fost dezvoltate numai pentru perioada 2025-2030, deoarece perioada 2031-2050 reprezintă doar o viziune și aceasta se poate schimba puternic în timp în funcție de diferiți factori.

Scenariul optimist presupune, că până în anul 2030 măsurile de renovare minoră sunt puse în aplicare la 5% din suprafața locuințelor și 5% la celelalte clădiri, renovării moderate vor fi supuse 1,5% a locuințelor și 2% din suprafață la celelalte clădiri, renovării aprofundate vor fi supuse 1% a locuințelor și 2% din suprafață la celelalte clădiri. În baza acestui scenariu, economii de energie primară de circa 2,5% pot fi atinse și emisiile de CO2 pot fi reduse cu 3,4% până anul 2030 în comparație cu anul 2022. Pentru implementarea acestui scenariu ar fi necesare investiții estimative de circa 2 054 milioane de Euro. Perioada simplă medie de recuperare a investițiilor constituie circa 29 de ani.

Scenariul moderat presupune, că până anul 2030 măsurile de renovare minoră sunt puse în aplicare la 2,5% din suprafața locuințelor și 2,5% în celelalte clădiri, renovării moderate vor fi supuse 1% a locuințelor și 1,5% din suprafață la celelalte clădiri, renovării aprofundate vor fi supuse 0,5% a locuințelor și 1% din suprafață la celelalte clădiri. În baza acestui scenariu, economii de energie primară de circa 1,3% pot fi atinse și emisiile de CO2 pot fi reduse cu 1,8% până anul 2030 în comparație cu anul 2022. Pentru implementarea acestui scenariu ar fi necesare investiții estimative de circa 1 097 milioane de Euro. Perioada simplă medie de recuperare a investițiilor constituie circa 29 de ani ca și în scenariul precedent.

Scenariul conservativ presupune că până anul 2030 măsurile de renovare minoră sunt puse în aplicare la 1% din suprafața locuințelor și 1,5% în celelalte clădiri, renovării moderate vor fi supuse 0,5% a locuințelor și 1% din suprafață la celelalte clădiri, renovării aprofundate vor fi supuse 0,25% a locuințelor și 0,5% din suprafață la celelalte clădiri. În baza acestui scenariu, economii de energie primară de circa 0,6% pot fi atinse și emisiile de CO2 pot fi reduse cu 0,9% până anul 2030 în comparație cu anul 2022. Pentru implementarea acestui scenariu ar fi necesare investiții estimative de circa 516 milioane de Euro. Perioada simplă medie de recuperare a investițiilor este de circa 29 de ani ca și în scenariile precedente.

O concluzie foarte importantă este că fără politici de stimulare a capitalului privat, renovarea clădirilor finanțată doar prin fondurile disponibile ale statului și a donatorilor ar avea efecte medii. Fondurile disponibile pentru mobilizarea investițiilor pentru renovarea clădirilor în Republica Moldova sunt limitate, prin urmare este necesar a fi identificate/dezvoltate noi mecanisme pentru atingerea obiectivelor strategice de renovare a fondului imobiliar național pe termen lung. Conform PNIEC se estimează că aproximativ 18,2 milioane de euro pe an vor fi disponibile din bugetul de stat prin intermediul Fondului

de Eficiență Energetică în sectorul Rezidențial, 123,8 de milioane de euro pe an de la donatori ca împrumuturi și granturi pentru programele de renovare a clădirilor în următorii ani. Restul investițiilor necesare va trebui acoperit de către sectorul privat.

Cea mai mare provocare va fi atragerea investițiilor din sectorul privat, astfel, Minsiterul Energiei împreună cu Centrul Național pentru Energie Sustenabilă va direcționa eforturile întru dezvoltarea politicilor și mecanismelor pentru stimularea investițiilor private în renovarea clădirilor.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Implementarea Strategiei date va necesita atât resurse financiare cât dezvoltarea pieței energetice prin calificarea resurselor umane precum și facilitarea dezvoltării companiilor prestatoare de servicii pentru sprijinirea măsurilor de renovare a clădirilor.

Implementarea prevederilor Strategiei date va conduce la reduceri semnificative a consumurilor de energie, și ca rezultat la creșterea securității energetice a statului. Totodată, în urma implementării Strategiei va scădea povara financiară asupra consumatorilor pentru încălzirea locuințelor și se va diminua sărăcia energetică.

Ministerul Energiei și Centrul Național pentru Energie Durabilă vor juca un rol crucial în implementarea și monitorizarea prevederilor Strategiei, cu sprijin din partea altor instituții relevante.

În vederea implementării cerințelor minime de performanță energetică și a obiectivelor de eficientizare energetică a clădirilor, Ministerul Energiei a început discuțiile cu partenerii de dezvoltare atât pentru suportul tehnic cât și pentru suportul financiar pe subiectul clădirilor a căror consum este aproape de zero (NZEB). Astfel, componenta NZEB a fost deja introdusă în proiectul „Energy Efficiency and Renewable Energie in the Republic of Moldova E4M” implementat cu suportul GIZ și urmează a fi abordată și în alte proiecte de eficiență energetică precum „Tranziție durabilă prin eficiență energetică în Moldova (STEEM)” semnat la 08 August 2024 și proiectul „Inițiativa pentru dezvoltarea infrastructurii publice durabile prin renovări de eficiență energetică (INSPIREE)” semnat la 10 Martie 2025.

Totodată, promovarea clădirilor a căror consum este aproape de zero, în special pentru clădirile existente, urmează a fi efectuată inclusiv prin intermediul Programului de finanțare Fondul pentru Eficiență Energetică în sectorul Rezidențial din Moldova (FEERM), în baza produselor de finanțare ce urmează a fi aprobate de IP CNED.

Menționăm că în contextul crizei energetice cu care se confruntă Republica Moldova, creșterea performanței energetice a clădirilor este o prioritate națională pentru asigurarea securității energetice a cetățenilor.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

În rezultatul implementării Strategiei sectoriale pentru renovarea fondului imobiliar național pe termen lung pentru perioada 2025-2050 va avea loc reabilitarea energetică a clădirilor, care va reduce facturile la energie pentru consumatori, astfel va crește venitul disponibil, care în cele din urmă devine disponibil pentru alte cheltuieli, bunuri și servicii, producând beneficii economice mult mai largi. Totodată, va scădea consumul de energie, ceea ce va conduce la reducerea dependenței de importul de energie și respectiv, creșterea securității energetice a țării.

Clădirile cu performanță energetică sporită prezintă valoare mai mare din punct de vedere al revânzării sau al costului chiriei, în comparație cu clădirile cu performanța energetică scăzută.

Totodată, va crește competitivitatea economică a companiilor ca urmare a reducerii componentei costului de energie și respectiv a intensității energetice.

Pentru renovarea întregului fond imobiliar, aplicând toate cele 3 nivele de renovare menționate mai sus, a fost estimat, că este necesară o investiție totală de peste 69,8 mlrd. euro.

Considerând efortul financiar extrem de mare, dar și disponibilitatea de capacități pentru realizarea măsurilor de renovare, au fost dezvoltate 3 scenarii de renovare pentru perioada 2025-2030, care necesită investiții de 2 054 milioane euro, 1 097 milioane euro și respectiv 516 milioane euro. Se recomandă de optat pentru scenariul 2, care necesită 1 097 milioane euro, fiind cel mai realist de implementat până în 2030.

La baza calculelor au stat costurile specifice determinate în baza mai multor rapoarte de audit energetic oferite de Centrul Național pentru Energie Durabilă:

Categoriile clădirilor	Renovare minoră, EUR/m2	Renovare moderată, EUR/m2	Renovare aprofundată, EUR/m2
Case individuale	343	379	828
Blocuri locative	154	185	325
Clădiri de birouri	141	177	337
Instituții de învățământ	289	327	384
Instituții medicale	217	280	516
Hotele	159	190	336
Restaurante, cafenele	189	231	544
Clădiri cu destinație sportivă	227	272	492
Comerț cu ridicata și cu amănuntul	182	221	515
Alte tipuri, inclusiv cu destinație mixtă	188	225	427

În prezent, în domeniul eficienței energetice se implementează mai multe proiecte de asistență tehnică care contribuie la sporirea eficienței energetice a clădirilor, astfel facilitând implementarea obiectivelor strategice de renovare a fondului imobiliar existent, urmând ca după aprobarea prezentei Hotărâri de Guvern, Ministerul Energiei împreună cu Centrul Național pentru Energie Sustenabilă să identifice noi instrumente financiare precum și să dezvolte mecanismele existente necesare pentru implementarea prezentei Strategii pe termen lung.

De asemenea, precizăm că pentru anul 2025 nu sunt necesare careva mijloace financiare de la bugetul de stat.

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Impactul asupra sectorului privat va fi unul pozitiv, atât pe partea de creare de noi locuri de muncă, cât și dezvoltarea pieței de lucrări de construcție, proiectare etc. Totodată, costurile pentru consumurile de energie în sectorul privat se vor reduce ca urmare a posibilității de a beneficia de programe avantajoase pentru eficientizarea consumurilor de energie.

4.4. Impactul social

Creșterea ocupării forței de muncă în sectorul energiei regenerabile și măsurilor de eficiență energetică, îmbunătățirea calității vieții prin creșterea confortului de trai și reducerea costurilor pentru încălzirea spațiilor va avea un impact pozitiv asupra societății.

Implementarea Strategiei va avea și beneficii asupra sănătății populației ca urmare a condițiilor îmbunătățite de trai și accesul la un nivel de confort mai ridicat.

4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Nu este aplicabil.

4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen
În procesul de implementare a Strategiei se vor promova echitatea și egalitatea de gen prin crearea de oportunități egale în implementarea proiectelor de renovare a clădirilor și măsurilor de eficiență energetică. Se vor implementa măsuri pentru eliminarea discriminării și promovarea oportunităților egale în toate domeniile vieții sociale, inclusiv prin programe de formare și mentorat dedicate grupurilor vulnerabile.
4.5. Impactul asupra mediului
Implementarea strategiei va contribui la reducerea consumului de energie ca urmare a renovării fondului național de clădiri. Respectiv, odată cu reducerea consumului de energie se vor reduce și emisiile de CO ₂ , ceea ce va avea un impact pozitiv asupra mediului.
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră și a poluării prin implementarea măsurilor de eficiență energetică și utilizarea resurselor regenerabile constituie un element de bază a documentului dat. Implementarea Strategiei va contribui, de asemenea, la: – îmbunătățirea calității aerului și a sănătății publice, reducând incidența bolilor respiratorii și cardiovasculare; – promovarea utilizării eficiente și durabile a resurselor naturale, inclusiv prin protejarea biodiversității și conservarea ecosistemelor. În urma implementării scenariilor elaborate în perioada 2025-2030 se estimează o reducere a emisiilor de până la 402 mii tone CO₂.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Nu este aplicabil
5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
Proiectul va fi supus avizării și consultării publice în conformitate cu prevederile Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional și prevederile art. 32 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative. Concomitent, proiectul actului normativ va fi supus consultărilor publice. Anunțul privind inițierea elaborării actului normativ va fi plasat pe pagina web: www.particip.gov.md.
7. Concluziile expertizelor
Proiectul urmează a fi supus expertizelor prevăzute de legislația în vigoare.
8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
Aprobarea proiectului de act normativ nu atrage după sine necesitatea modificării sau abrogării de acte normative în sensul aducerii acestora în concordanță cu reglementările acestuia.
9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Implementarea actului normativ nu necesită realizarea unor măsuri speciale.

Ministru

Dorin Junghietu