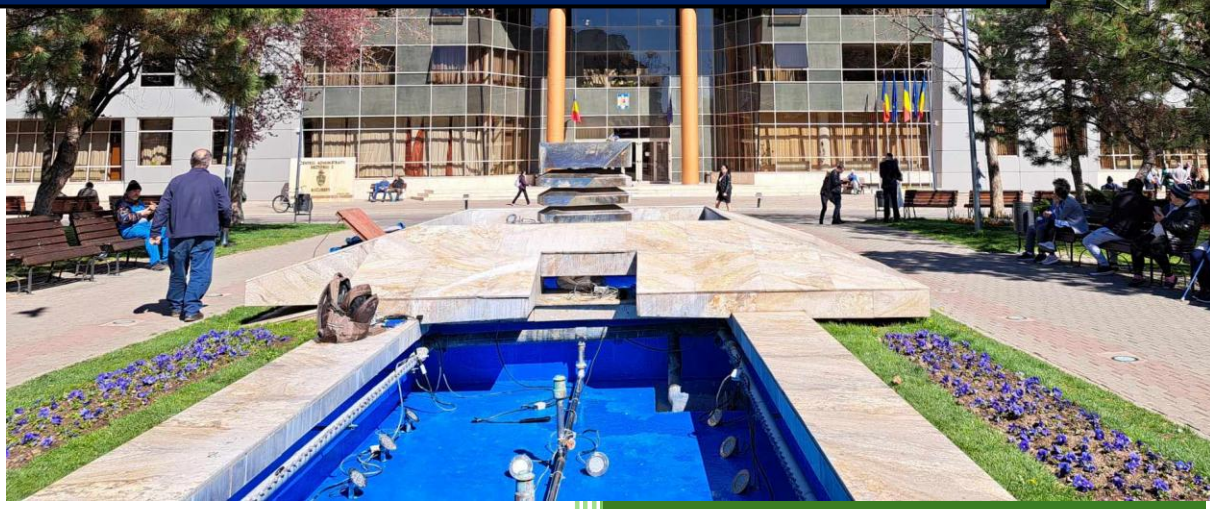
Material informativ 3

Raport de consultare a Asociațiilor de proprietari privind energia și schimbările climatice în Sector 2



SECTORUL 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
IULIE 2025

Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă și Climă

Scopul și rolul Raportului de Sinteză

Prezentul raport analizează rezultatele consultării realizate prin intermediul **chestionarului adresat asociațiilor de proprietari din Sectorul 2**, în cadrul procesului de elaborare a **Planului de Acțiune pentru Energie Durabilă și Climă (PAEDC)**. Documentul își propune să surprindă perspectivele și dificultățile semnalate la nivelul comunităților rezidențiale privind accesul la servicii energetice, costurile de întreținere, eficiența fondului construit și riscurile de vulnerabilitate energetică.

Scopul principal al raportului este de a furniza administrației locale o imagine detaliată asupra problemelor reale întâmpinate de asociațiile de proprietari, atât din punct de vedere tehnic, cât și social. Analiza acoperă aspecte precum confortul termic, întreruperile în furnizarea energiei, costurile ridicate asociate încălzirii, existența restanțelor la plata facturilor și cazurile în care locatarii sunt forțați să renunțe la alte cheltuieli esențiale pentru a-și achita utilitățile.

Prin identificarea situațiilor de vulnerabilitate și a categoriilor afectate, raportul sprijină procesul de prioritizare a măsurilor locale, orientate spre reducerea consumului de energie, eficientizarea clădirilor și combaterea sărăciei energetice. Informațiile colectate ajută la fundamentarea unor intervenții adaptate la specificul fiecărei comunități rezidențiale.

Totodată, raportul contribuie la consolidarea participării comunității în procesul decizional local. Prin integrarea observațiilor și sugestiilor formulate direct de reprezentanții asociațiilor de proprietari, documentul devine nu doar un instrument de diagnostic, ci și un suport concret pentru co-crearea politicilor publice în domeniul energiei și al sustenabilității urbane.

Metodologia cercetării

În cadrul etapei de analiză preliminară pentru elaborarea PAEDC al Sectorului 2 al Municipiului București, o componentă esențială a fost inițierea unui proces de consultare sistematică cu actorii comunitari relevanți. Scopul acestui demers a fost identificarea formelor și manifestărilor locale ale sărăciei energetice, precum și colectarea de informații privind eficiența energetică a fondului construit și dificultățile legate de costurile energetice la nivelul clădirilor rezidențiale.

Consultarea s-a desfășurat în perioada **mai–iulie 2025**, având ca principal instrument un **chestionar structurat adresat asociațiilor de proprietari**. Acesta a fost diseminat prin canalele electronice disponibile (e-mail, grupuri WhatsApp), către toate asociațiile de proprietari identificate la nivelul Sectorului 2. Chestionarul a vizat atât colectarea de date cantitative, cât și calitative, privind caracteristicile clădirilor, tiparele de consum energetic, dificultățile întâmpinate în plata facturilor și capacitatea asociațiilor de a mobiliza resurse pentru investiții în eficiență energetică.

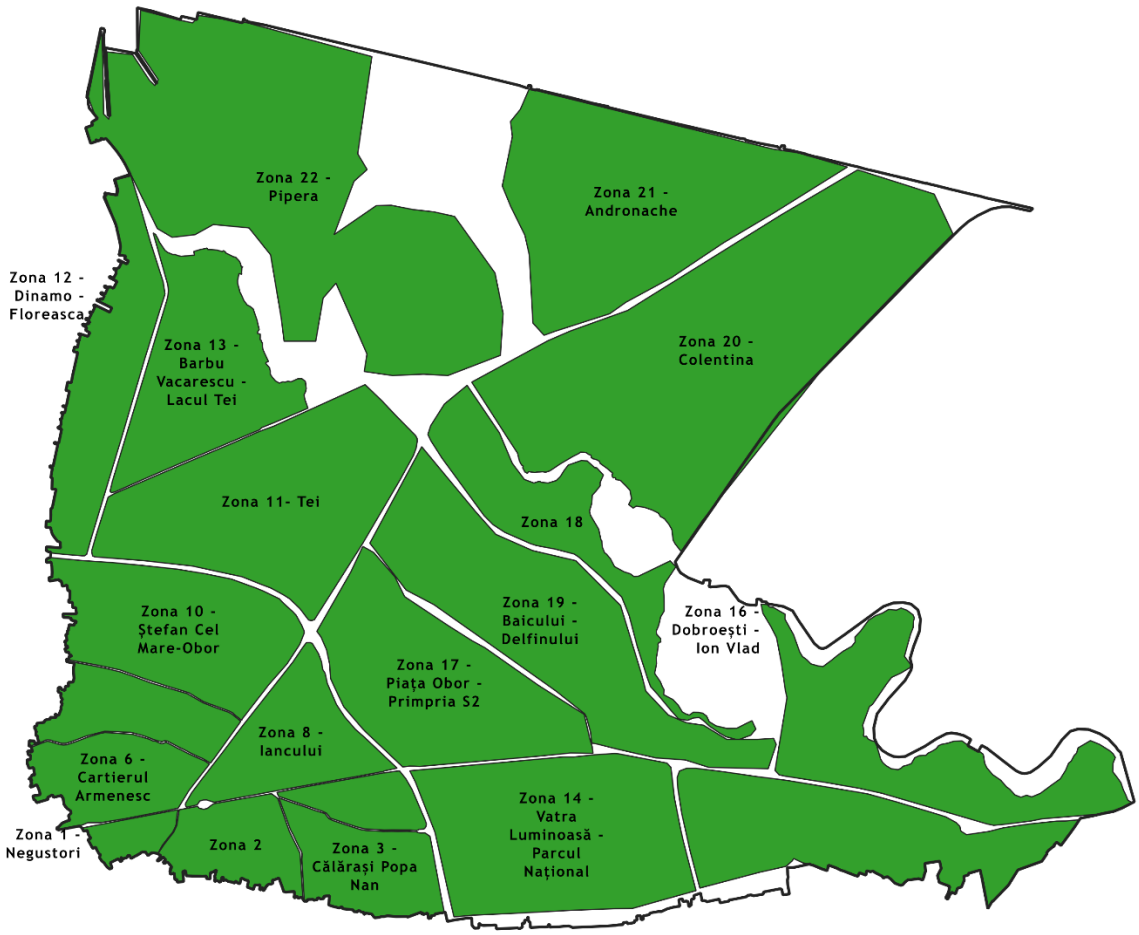
Obiectivul central al cercetării a fost **identificarea și cartografierea zonelor vulnerabile din perspectiva accesului la energie**, pe baza informațiilor furnizate direct de către asociațiile de proprietari.

Mai concret, cercetarea a urmărit:

- **Evaluarea accesului la servicii energetice de bază** (încălzire, apă caldă, electricitate, gaze naturale);
- **Identificarea dificultăților legate de plata facturilor la energie** și a situațiilor de restanțe semnificative;

- **Determinarea nivelului de confort termic** resimțit de locatari atât în sezonul rece, cât și în sezonul cald;
- **Înregistrarea cazurilor de locatari vulnerabili**, precum persoane cu venituri reduse, familii numeroase, persoane cu dizabilități sau chiriași în locuințe sociale;
- **Colectarea de propuneri pentru reducerea consumului de energie** și scăderea costurilor aferente întreținerii locuințelor.

În total, au fost completate **239 de chestionare**, oferind un eșantion relevant și echilibrat pentru întreg teritoriul administrativ al Sectorului 2. Pentru o analiză corectă a distribuției răspunsurilor și pentru a facilita localizarea vulnerabilităților, sectorul a fost împărțit în **22 de zone omogene din punct de vedere al suprafeței și structurii urbanistice**, după cum urmează:



Această delimitare teritorială a permis corelarea răspunsurilor cu specificul urban și social al fiecărei zone, facilitând identificarea vulnerabilităților localizate și a priorităților de intervenție.

Structura chestionarului a inclus 16 întrebări, dintre care 4 întrebări de identificare (denumirea asociației, adresa imobilului, numărul total de apartamente, anul construirii clădirii). Restul întrebărilor au vizat aspecte privind sistemele energetice utilizate, confortul termic, costurile energetice, restanțele la plata întreținerii și existența unor categorii vulnerabile în cadrul comunității de locatari. Formularea întrebărilor a combinat formatele închise, pentru asigurarea comparabilității datelor, cu întrebări deschise, pentru a capta specificul situațiilor locale.

În completarea analizei chestionarului, au fost organizate două grupuri de lucru tematice, la care au participat reprezentanți ai administrației locale, experți tehnici și membri ai societății civile. Scopul

acestor întâlniri a fost calibrarea interpretării datelor și integrarea observațiilor specialiștilor în analiza rezultatelor.

Prin această abordare integrată, administrația locală urmărește nu doar cuantificarea fenomenului de sărăcie energetică, ci și o înțelegere aprofundată a factorilor care îl generează și perpetuează, în vederea elaborării unor măsuri de intervenție eficiente, sustenabile și adaptate la specificul fiecărei zone a Sectorului 2.

I. Informații generale despre asociațiile de proprietari

Prima întrebare adresată asociațiilor de proprietari a vizat delimitarea dimensiunii fondului locativ administrat, solicitând explicit precizarea numărului total de apartamente aferente fiecărui imobil. Această variabilă este esențială pentru corelarea ulterioară a posibilelor vulnerabilități energetice cu tipologia construcțiilor – în special în vederea diferențierii blocurilor de dimensiuni mici de cele mari, ridicate în epoci distincte și având, implicit, performanțe energetice variabile.

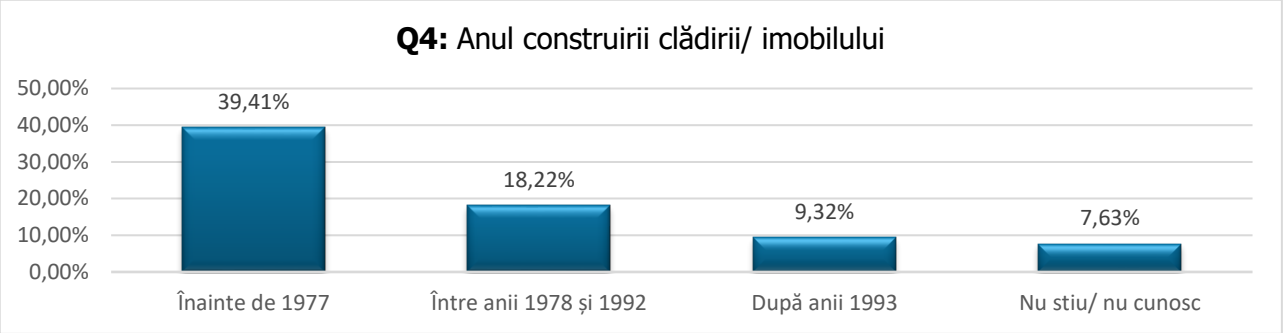
Răspunsurile colectate evidențiază o distribuție eterogenă din perspectiva capacității locative gestionate de o asociație de proprietari, cuprinsă între 6–8 apartamente și până la peste 200 de unități. Cu toate acestea, segmentul dominant este reprezentat de clădirile cu 20–40 de apartamente, care concentrează peste o treime din totalul răspunsurilor valide. În mod particular, cele mai frecvente valori raportate sunt asociate imobilelor cu 20, 27, 30 și 40 de apartamente, ceea ce confirmă predominanța blocurilor de dimensiuni medii în structura fondului locativ analizat.

Deși majoritatea răspunsurilor au fost clare și utilizabile, s-au înregistrat și câteva cazuri izolate de non-răspuns sau formulări descriptive ambigue, care nu au putut fi incluse în analiza cantitativă propriu-zisă. Totodată, au fost identificate și situații de administrare a unor clădiri de mari dimensiuni (peste 100 de apartamente), relevante din perspectiva concentrării potențialului de consum.

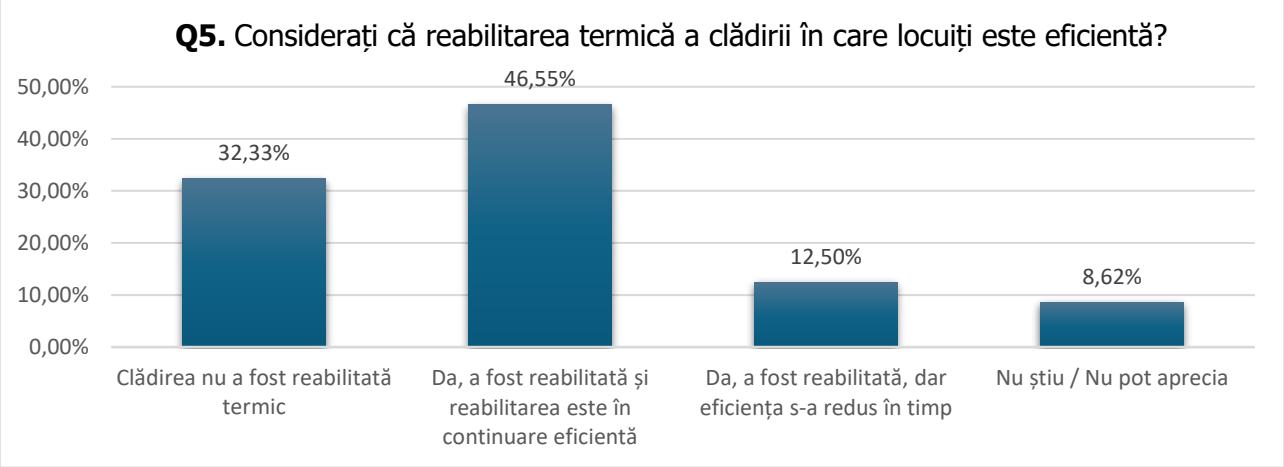
Această varietate reflectă caracterul mixt al fondului construit în Sectorul 2, în care coexistă blocuri vechi, tip P+4 sau P+10, realizate în anii ’60–’80, cu ansambluri rezidențiale recente și cu clădiri de mici dimensiuni provenite din conversia fostelor zone de locuințe individuale. Aceste date preliminare oferă un cadru de referință pentru interpretarea altor variabile din chestionar, precum tipul sistemului de încălzire, gradul de izolare sau nivelul de consum.

A doua întrebare a vizat stabilirea vechimii fondului locativ prin indicarea anului construirii fiecărui imobil. Această informație este critică pentru analiza performanței energetice, întrucât standardele tehnice aplicate în construcții rezidențiale au suferit modificări semnificative în România în ultimele decenii, influențând gradul de izolare și eficiența energetică a clădirilor.

Analiza răspunsurilor valide arată că **72,03% dintre imobilele investigate au fost construite în perioada 1960–1990**, interval care corespunde perioadei de dezvoltare intensă a fondului locativ de tip comunist. Clădirile din această epocă sunt, în general, caracterizate prin structuri tipizate, execuție rapidă, utilizarea materialelor prefabricate și un nivel redus de confort termic. Cele mai frecvente date de construire se concentrează în intervalul 1975–1986, în acord cu perioada de standardizare a construcțiilor de locuințe la scară mare.



În ceea ce privește evaluarea eficienței percepute a reabilitărilor termice efectuate până în prezent, ca indicator indirect al acoperirii fondului locativ cu lucrări de eficientizare, dar și al durabilității acestor intervenții în timp, datele arată că **32,33% dintre respondenți au indicat că imobilul nu a fost reabilitat termic**, ceea ce semnalează un potențial ridicat de vulnerabilitate energetică. **46,55% consideră că reabilitarea este eficientă**, în timp ce **12,50% au semnalat o diminuare a performanței**, sugerând fie o calitate slabă a execuției, fie lipsa lucrărilor de mentenanță. Aproximativ **8,62% dintre asociații nu au putut evalua această situație**, ceea ce poate reflecta o lipsă de informare sau implicare în administrarea fondului comun.



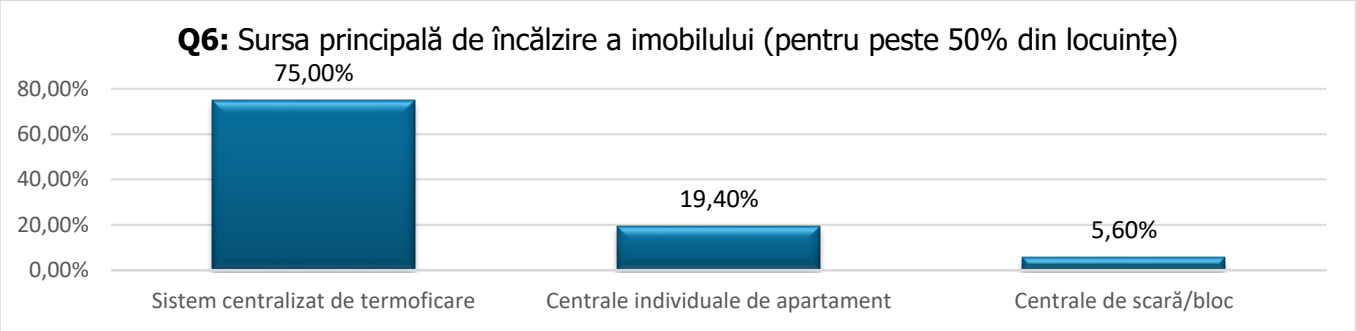
Analiza pe zone scoate în evidență disparități semnificative. Zonele cu cea mai mare pondere de clădiri nereabilitate sunt: **Zona 6 (90%)**, **Zona 18 (75%)**, **Zona 4 (70%)**, precum și **Zonele 2 și 7**, unde jumătate dintre imobile nu au beneficiat de intervenții. În contrast, **Zona 16 (100%)**, **Zona 11 (66,7%)**, **Zona 15 (65,4%)** și **Zona 14 (54,6%)** indică un grad ridicat de acoperire cu lucrări de reabilitare, percepute și ca fiind eficiente.

	Clădirea nu a fost reabilitată termic	Da, a fost reabilitată și reabilitarea este în continuare eficientă	Da, a fost reabilitată, dar eficiența s-a redus în timp	Nu știu / Nu pot aprecia
Zona 2	50,00%	0,00%	25,00%	25,00%
Zona 4	70,00%	20,00%	0,00%	10,00%
Zona 6	90,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Zona 7	50,00%	16,67%	16,67%	16,67%
Zona 18	75,00%	16,67%	0,00%	8,33%

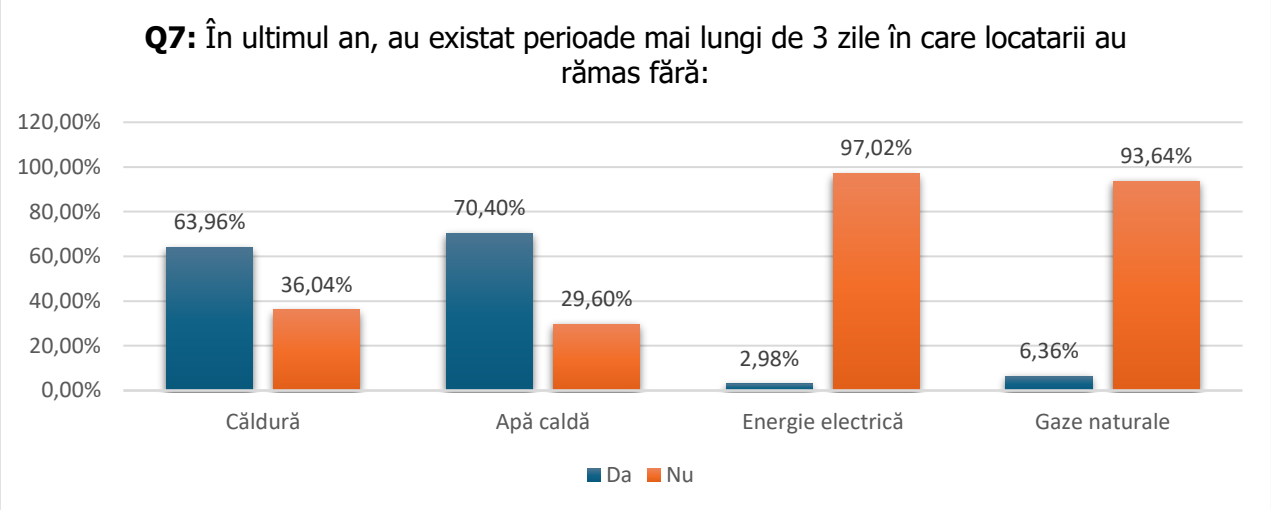
II. Informații privind sistemele energetice și confortul termic

În ceea ce privește sistemele de încălzire, datele arată că **sistemul centralizat de termoficare domină** peisajul energetic din Sectorul 2, fiind utilizat de **73,73% dintre asociațiile respondente**. Alte forme de încălzire raportate sunt: **centralele individuale de apartament (19,07%)** și **centralele de scară sau bloc (5,51%)**, în timp ce un procent redus (1,69%) nu au putut preciza sistemul utilizat.

Această distribuție confirmă atât **dependența ridicată de sistemul public de termoficare**, cât și tendința de diversificare, mai ales în zonele recent construite sau în cele unde locatarii și-au exprimat insatisfacția față de performanța serviciului public. Această realitate mixtă ridică provocări suplimentare în formularea unor măsuri unitare de intervenție, ceea ce justifică tratarea diferențiată a zonelor și a tipurilor de imobile în cadrul PAEDC.



Referitor la numărul de întreruperi la infrastructura de bază, la nivel general, cele mai frecvente întreruperi de durată au fost raportate în alimentarea cu **apă caldă (66,53%)** și **căldură (60,17%)**, urmate la mare distanță de energia electrică (2,12%) și gazele naturale (4,66%). Aceste rezultate confirmă **vulnerabilitatea rețelei de termoficare** și impactul său direct asupra confortului și siguranței locuirii.



Distribuția întreruperilor pe zone confirmă prezența unor nuclee teritoriale vulnerabile. Astfel, **Zona 14** se conturează drept una dintre cele mai afectate, cumulând cele mai ridicate procente raportate atât pentru căldură (8,05%), cât și pentru apă caldă (9,75%), și înregistrând, de asemenea, valori peste medie în ceea ce privește întreruperile la energie electrică și gaze naturale. Această configurație sugerează o presiune cumulativă asupra infrastructurii edilitare și un nivel crescut de disconfort resimțit de locatari.

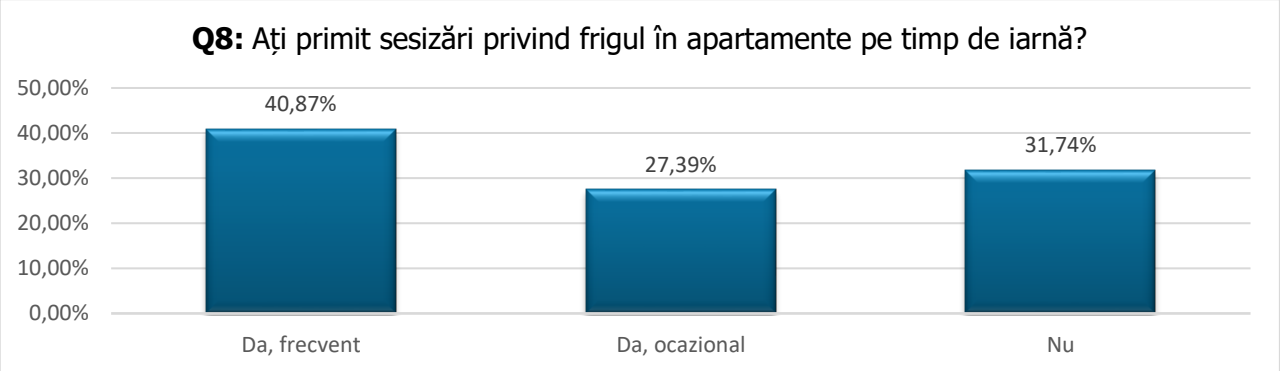
Tot în categoria zonelor problematice se regăsesc **Zonele 11, 15, 17, 19 și 20**, care raportează întreruperi multiple, depășind fiecare pragul de 5% pentru căldură și apă caldă. Aceste date pot indica atât o infrastructură de rețea învechită sau insuficient modernizată, cât și o slabă acoperire cu lucrări de reabilitare funcțională.

	Fără căldură		Fără apă caldă		Fără energie electrică		Fără gaze naturale	
	Da	Nu	Da	Nu	Da	Nu	Da	Nu
Zona 11	7,63%	0,85%	8,05%	0,85%	0,00%	4,66%	0,85%	4,24%
Zona 14	8,05%	4,66%	9,75%	3,81%	0,85%	9,75%	0,85%	10,17%
Zona 15	6,78%	3,81%	7,63%	2,54%	0,00%	7,20%	1,27%	5,93%
Zona 17	5,51%	3,39%	6,78%	2,54%	0,42%	7,20%	0,42%	7,20%
Zona 19	6,36%	2,54%	7,63%	1,27%	0,00%	6,78%	0,42%	6,78%
Zona 20	6,36%	0,42%	6,78%	0,42%	0,42%	3,39%	0,00%	3,81%

La polul opus, **Zonele 2, 3, 6, 21 și 22** au raportat întreruperi nesemnificative sau inexistente. Totuși, validitatea acestor constatări este limitată de volumul scăzut de răspunsuri provenite din aceste arii, ceea ce impune o interpretare prudentă.

Întreruperile de durată la energie electrică și gaze naturale rămân marginale în toate zonele, confirmând stabilitatea acestor rețele față de sistemul termic centralizat. Totuși, zonele care combină **lipsa reabilitării** cu **întreruperi frecvente** (precum Zonele 14, 19 și 20) ar trebui considerate prioritare în definirea măsurilor din PAEDC pentru reducerea sărăciei energetice și creșterea rezilienței la nivel de cartier.

În privința sesizărilor privind frigul în apartamente pe timp de iarnă, la nivelul întregului eșantion, **39,83% dintre asociațiile de proprietari au declarat că au primit frecvent sesizări legate de frig în apartamente**, în timp ce **26,69% au indicat astfel de sesizări ocazionale**. Doar **30,93% nu au primit astfel de plângeri**, iar un procent marginal (2,54%) nu au putut răspunde. Aceste rezultate indică un disconfort termic semnificativ resimțit la nivelul locatarilor, în special în sezonul rece, ceea ce reflectă limitele actuale ale infrastructurii termice sau deficiențe ale izolației clădirilor.

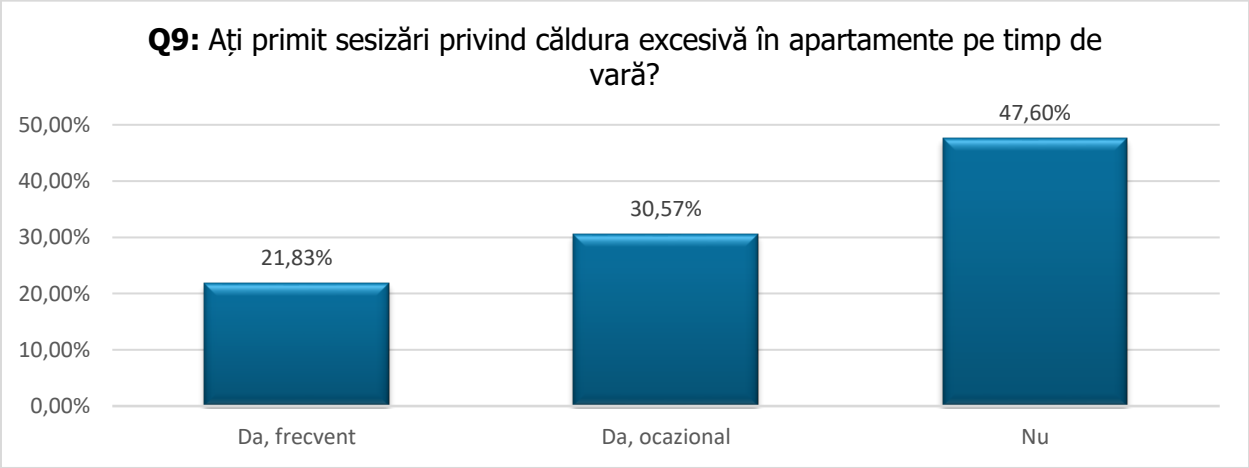


Distribuția sesizărilor privind frigul în sezonul rece confirmă aceste tendințe. Cele mai ridicate procente cumulate de sesizări frecvente și ocazionale provin din **Zonele 11, 14, 17, 19 și 20**, ceea ce consolidează ipoteza unei vulnerabilități termice recurente în aceste areale. În cazul **Zonei 15**, se remarcă o pondere ridicată a sesizărilor ocazionale, ceea ce poate indica existența unui disconfort moderat, dar repetitiv, asociat unor sisteme de încălzire slab reglate sau parțial funcționale.

În contrast, **Zonele 1, 13, 21 și 22** nu înregistrează sesizări frecvente de acest tip, dar, și aici, interpretarea trebuie ponderată cu atenție, întrucât numărul de respondenți este prea redus pentru a trage concluzii ferme.

	Da, frecvent	Da, ocazional	Nu	Nu știu/ nu răspund
Zona 11	4,66%	2,97%	1,27%	0,00%
Zona 14	4,66%	3,81%	5,08%	0,42%
Zona 17	3,39%	3,81%	2,12%	0,00%
Zona 19	3,81%	2,54%	2,97%	0,00%
Zona 20	3,81%	1,27%	2,12%	0,42%

În privința sesizărilor privind căldura în apartamente pe timp de vară, la nivel general, **23,83% dintre asociațiile de proprietari au declarat că primesc frecvent sesizări privind disconfortul termic estival**, iar **30,57% au menționat astfel de sesizări ocazionale**. Doar **47,60% nu au raportat plângeri**, în timp ce **3,06% nu au putut răspunde**. Aceste date sugerează că fenomenul de **supraîncălzire a apartamentelor în sezonul cald este larg răspândit**, afectând peste jumătate dintre imobilele analizate.



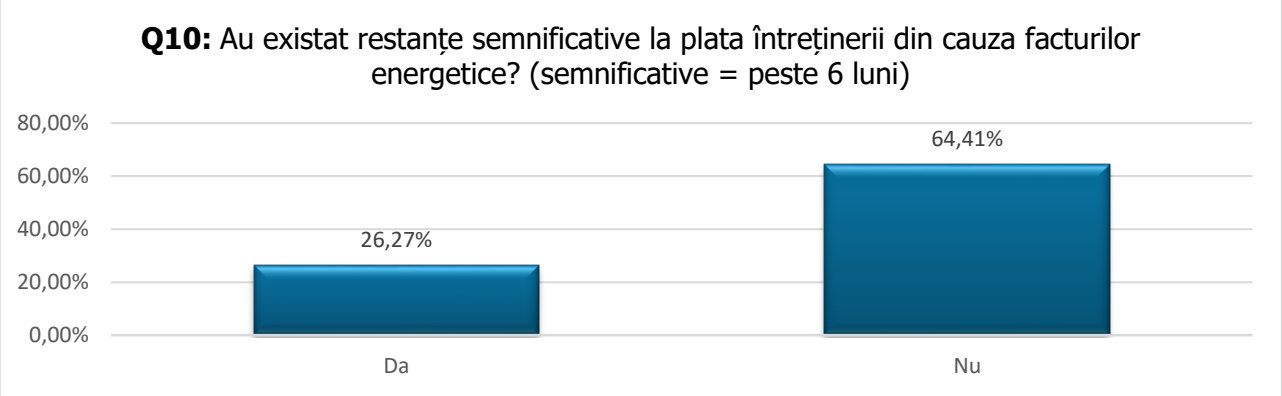
Fenomenul de disconfort termic în timpul verii urmează o distribuție parțial suprapusă cu cel din sezonul rece. **Zona 14** se distinge din nou prin cele mai ridicate valori cumulate de sesizări frecvente și ocazionale (6,36%), sugerând o capacitate redusă de protecție climatică pe ambele sezoane. Urmează **Zonele 15 (5,93%), 17 (6,36%) și 19 (4,66%)**, care înregistrează, la rândul lor, niveluri ridicate de raportări privind supraîncălzirea apartamentelor, ceea ce ar putea fi explicat prin orientarea clădirilor, densitatea urbană, lipsa vegetației sau o izolație termică deficitară.

Zonele 11, 12 și 20 se încadrează într-o zonă intermediară, cu valori moderate, dar constante, ceea ce ar putea indica o vulnerabilitate latentă care necesită monitorizare. Din nou, zonele cu absență declarată a sesizărilor – precum 1, 13, 21 și 22 – nu pot fi considerate stabile din punct de vedere termic, în lipsa unui eșantion semnificativ.

III. Costuri și dificultăți financiare

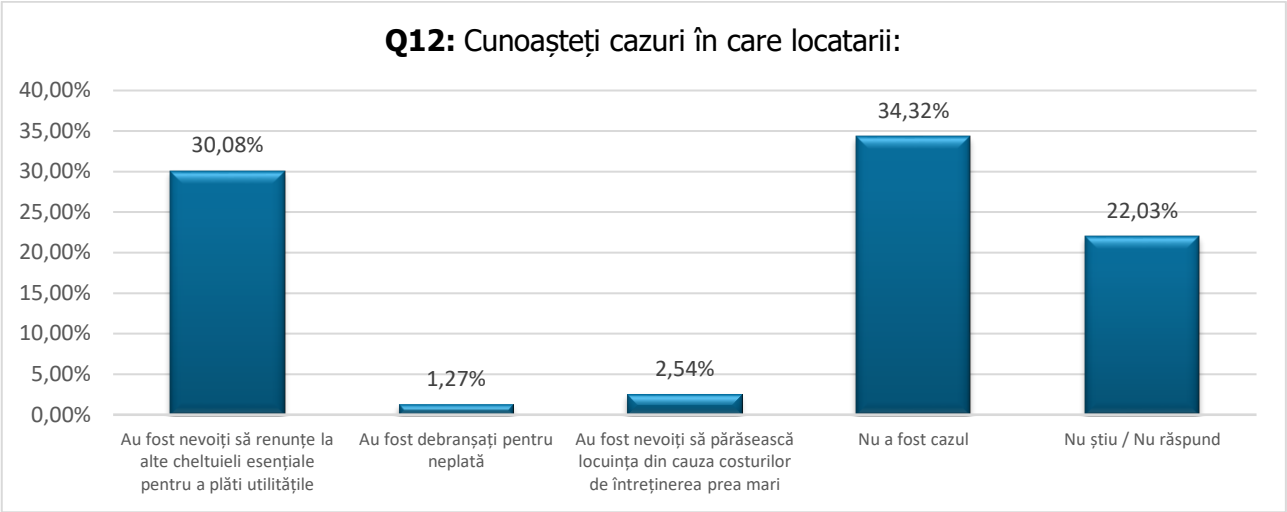
Întrebați care este valoarea lunară medie a întreținerii în imobil, respondenții au oferit estimări diferențiate în funcție de numărul de camere al apartamentului. Astfel, pentru garsoniere, valoarea medie declarată este de 319,41 lei/lună, în timp ce pentru apartamentele cu două camere este de 300,47 lei/lună, pentru cele cu trei camere de 422,99 lei/lună, iar pentru cele cu patru camere de 653,72 lei/lună. Se observă o tendință crescătoare a costurilor în funcție de dimensiunea locuinței, însă diferența relativ mică dintre garsoniere și apartamentele cu două camere sugerează existența unor ineficiențe termice semnificative în locuințele de mici dimensiuni, cu impact disproporționat asupra gospodăriilor cu venituri reduse. Aceste date sprijină ipoteza unei presiuni energetice sistemice, care afectează în mod diferit ocupanții, în funcție de tipologia locuinței și starea tehnică a imobilului.

Întrebați dacă au existat restanțe semnificative la plata întreținerii generate de costurile energetice, **26,27% dintre asociațiile de proprietari** au confirmat această situație, în timp ce **64,41% au răspuns negativ**. Un procent de **9,32% nu a putut oferi un răspuns clar**, ceea ce poate fi atribuit fie absenței unor evidențe contabile precise, fie unei rețineri în raportarea acestor situații.



La nivel zonal, se remarcă în special **Zona 14**, unde **4,24% dintre respondenți** au raportat restanțe cauzate de costurile energetice, într-un context deja caracterizat prin lipsa reabilitării și sesizări frecvente privind disconfortul termic. **Zona 19** înregistrează, de asemenea, un nivel ridicat de vulnerabilitate, cu **3,81% răspunsuri afirmative**, care se adaugă altor semnale de presiune energetică și economică. În plus, **Zonele 11, 20 și 6** depășesc pragul de 2% în ceea ce privește raportarea restanțelor, sugerând un risc crescut de acumulare a datoriilor energetice. În schimb, **Zonele 1, 3, 4 și 16** nu înregistrează nicio raportare de acest tip, deși aceste date trebuie interpretate cu prudență în raport cu volumul redus de respondenți din unele arii.

Întrebarea privind consecințele concrete ale neplății facturilor energetice relevă un **tablou complex al presiunii financiare** resimțite de gospodării. Astfel, **30,08% dintre asociații** au declarat că locatarii au fost **nevoiți să renunțe la alte cheltuieli esențiale**, precum alimente, medicamente sau educație, pentru a putea acoperi costurile cu utilitățile. De asemenea, **1,27% dintre respondenți au raportat cazuri de debranșare** de la utilități, iar **2,54% au semnalat situații grave în care locatarii au fost obligați să părăsească locuința** din cauza cheltuielilor de întreținere prea mari. Pe de altă parte, **34,32% au declarat că nu a fost cazul**, iar **31,78% nu au putut furniza un răspuns**, posibil din lipsa accesului la aceste informații sau din dificultatea de a documenta situațiile la nivel individual.



La nivel teritorial, **Zona 14** rămâne una dintre cele mai afectate, cu **3,81% raportări privind renunțarea la cheltuieli esențiale**, **0,42% evacuări** și **4,66% respondenți care nu cunosc situația**, sugerând un context social tensionat. În **Zona 19**, **4,66% dintre respondenți** au semnalat renunțări la cheltuieli de bază, iar procentele privind debranșarea și relocarea (0,42% fiecare) întăresc ideea unui risc socio-economic cumulativ. Situații similare, cu procente de sacrificii economice peste medie (între 2,5% și 3%), sunt identificate și în **Zonele 11, 15, 17 și 20**, care apar constant în analiza vulnerabilității energetice din multiple perspective.

	Au fost nevoiți să renunțe la alte cheltuieli esențiale pentru a plăti utilitățile	Au fost debranșați pentru neplată	Au fost nevoiți să părăsească locuința din cauza costurilor de întreținerea prea mari	Nu a fost cazul	Nu știu / Nu răspund
Zona 11	2,54%	0,00%	0,85%	2,97%	2,54%
Zona 14	3,81%	0,00%	0,42%	5,08%	4,66%
Zona 15	2,97%	0,00%	0,00%	4,66%	3,39%
Zona 17	1,69%	0,00%	0,42%	2,97%	4,24%
Zona 20	2,54%	0,00%	0,00%	2,54%	2,54%

În ansamblu, aceste rezultate configurează o imagine clară a **sărăciei energetice cu manifestare economică directă**, în care accesul la servicii esențiale – precum încălzirea, iluminatul sau apa caldă – implică costuri sociale semnificative. În numeroase cazuri, echilibrul financiar al gospodăriilor este grav afectat, iar în situații limită, capacitatea de menținere în locuință este pusă sub semnul întrebării. Datele susțin astfel necesitatea unor măsuri integrate care să îmbine intervenția tehnică asupra fondului construit cu sprijinul social țintit, pentru a preveni acumularea de datorii și marginalizarea locativă în rândul populației vulnerabile.

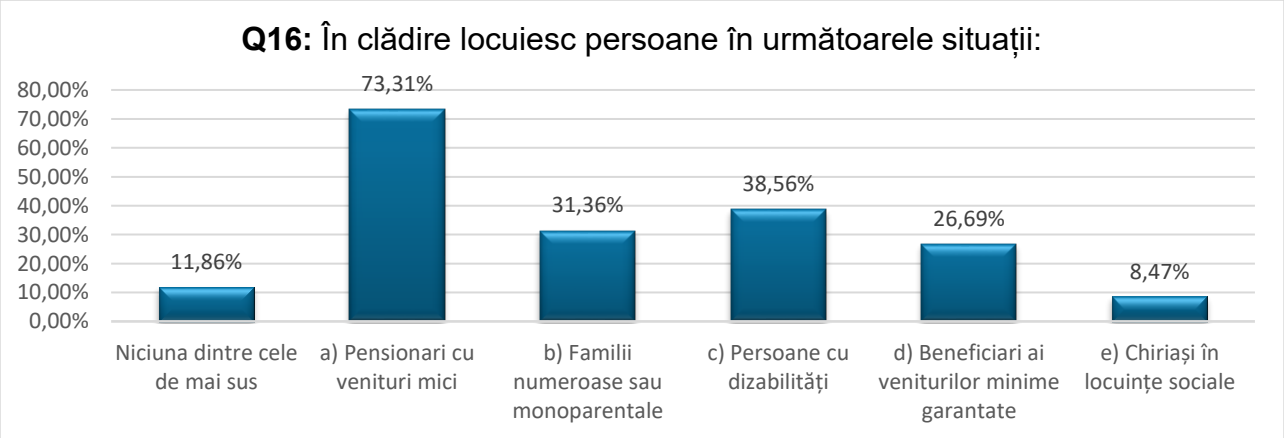
IV. Profil vulnerabilitate și locuințe

În vederea corelării datelor tehnice privind performanța energetică a clădirilor cu **profilul socio-economic al ocupanților**, chestionarul a inclus o întrebare dedicată **identificării categoriilor vulnerabile** prezente în imobilele administrate de asociațiile de proprietari. Această abordare integrativă permite o **înțelegere multidimensională a sărăciei energetice**, tratând-o nu doar ca fenomen de ordin fizic sau economic, ci și ca **realitate socială persistentă**, structurată în jurul unor factori demografici, economici și locativi.

Răspunsurile colectate indică o **prezență semnificativă a persoanelor vârstnice cu venituri reduse**, acestea fiind raportate în **73,31% dintre imobilele analizate**. Această categorie reflectă o vulnerabilitate structurală, în special în zonele cu blocuri construite în anii '60–'80, unde predomină populația în vârstă, pensionară, cu venituri fixe și o capacitate limitată de adaptare la noile realități energetice sau de investiție în lucrări de eficiență.

Totodată, **38,56% dintre respondenți** au semnalat prezența **persoanelor cu dizabilități**, iar **31,36% au indicat familii numeroase sau monoparentale**. Aceste categorii implică, de regulă, membri cu nevoi speciale de confort sau mobilitate, pentru care spațiul locativ are o funcție esențială de siguranță, protecție și continuitate, iar impactul sărăciei energetice se traduce direct în forme accentuate de excluziune.

În ceea ce privește **dimensiunea economică a vulnerabilității**, **26,69% dintre asociații** au raportat existența **beneficiarilor de venit minim garantat**, iar **8,47% au menționat chiriași în locuințe sociale**. Ambele grupuri prezintă un risc crescut de instabilitate locativă, iar în cazul chiriașilor, capacitatea de a influența performanța energetică a clădirii este de regulă nulă, în absența dreptului de proprietate sau a unei relații contractuale care să le confere un minim de control asupra condițiilor de locuire.



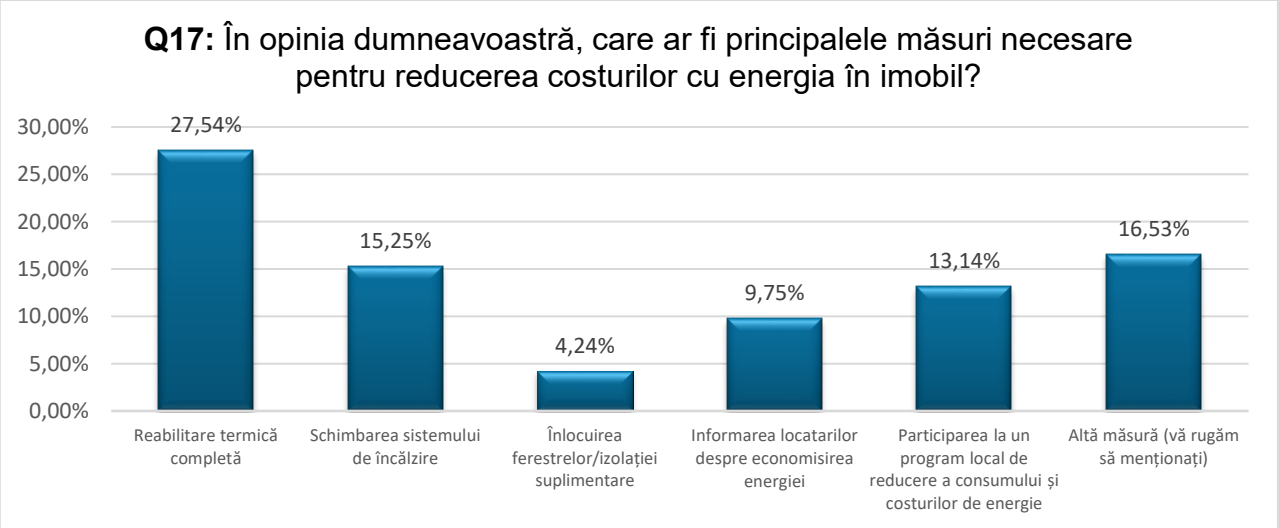
La nivel teritorial, **Zonele 11, 14, 15, 17 și 19** concentrează cele mai ridicate ponderi ale acestor categorii vulnerabile, confirmând suprapunerea dintre **deficitul de infrastructură energetică și riscurile sociale preexistente**.

Astfel, în aceste areale, **sărăcia energetică nu este un fenomen izolat, ci parte a unei constelații mai largi de marginalizare urbană**, în care intervenția publică trebuie să fie intersectorială, integrată și atent calibrată la specificul local.

	Pensionari cu venituri mici	Familii numeroase sau monoparentale	Persoane cu dizabilități	Beneficiari ai veniturilor minime garantate	Chiriași în locuințe sociale
Zona 11	5,93%	4,24%	3,39%	2,97%	0,42%
Zona 14	11,44%	5,51%	5,51%	5,51%	0,85%
Zona 15	8,05%	3,81%	4,66%	3,39%	0,42%
Zona 17	7,20%	4,24%	3,39%	2,54%	0,00%
Zona 19	8,05%	3,39%	4,66%	4,66%	2,12%

Întrebați care ar fi principalele măsuri necesare pentru reducerea costurilor cu energia în imobil, majoritatea respondenților – 31,86% – au indicat reabilitarea termică completă drept soluția esențială pentru scăderea cheltuielilor energetice. Această opțiune exprimă atât așteptările legate de eficiența acestor lucrări, cât și percepția că intervențiile anterioare au fost fie absente, fie insuficiente.

Alte răspunsuri frecvente vizează schimbarea sistemului de încălzire (17,65%), participarea la programe locale destinate reducerii consumului și costurilor (15,20%), respectiv informarea locatarilor cu privire la practicile de economisire a energiei (11,27%). Doar 4,90% au menționat măsuri punctuale, precum înlocuirea ferestrelor sau aplicarea unor soluții de izolație suplimentară. Interesant este și faptul că 19,12% dintre respondenți au optat pentru completarea opțiunii „altă măsură", ceea ce confirmă o diversitate considerabilă de situații tehnice și sociale în fondul locativ, precum și un nivel ridicat de conștientizare în rândul administratorilor de imobile.



Răspunsurile libere oferite în această secțiune confirmă amploarea nevoilor și complexitatea problemelor existente în Sectorul 2. Cele mai frecvent întâlnite sugestii privesc instalarea de panouri fotovoltaice – fie la nivel individual, fie pentru întreaga clădire – cu scopul reducerii consumului de energie electrică în spațiile comune sau pentru producerea apei calde, măsură menționată în mod repetat în Zonele 10, 14, 15 și 19.

De asemenea, sunt frecvent evocate nevoia de modernizare a rețelelor interioare de agent termic și înlocuirea țevilor vechi sau degradate, mai ales în ceea ce privește infrastructura gestionată de Termoenergetica, aspect sesizat în mod special în Zonele 10, 11, 14 și 19.

În zonele unde reabilitările termice au fost realizate superficial sau cu materiale de slabă calitate, respondenții propun automatizarea sistemelor de distribuție, montarea de microcentrale de bloc sau reproiectarea completă a instalațiilor. Zonele 14, 17 și 20 ilustrează astfel de situații. În același timp, imobile din Zonele 4, 6, 7 și 8 semnalează necesitatea consolidării clădirilor sau refacerii lucrărilor de reabilitare anterioare, adesea însoțite de critici explicite privind calitatea execuției sau degradarea rapidă a materialelor termoizolante.

O altă direcție menționată recurent se referă la aspecte de natură fiscală și instituțională, precum solicitarea reducerii TVA la energia termică și electrică, controlul pierderilor din rețelele publice, precum și implicarea mai activă a autorităților locale în auditul și monitorizarea serviciilor prestate de operatorii publici. În Zonele 14 și 15, aceste revendicări sunt formulate explicit. Alte propuneri vizează înlocuirea instalațiilor interioare, ferestrelor sau a elementelor de încălzire (menționate, printre altele, în Zonele 2 și 20), dar și măsuri complementare care privesc calitatea serviciilor, transparența facturării și educația energetică a locatarilor.

V. Observații generale

Întrebați, în final, dacă doresc să adauge alte informații relevante privind situația energetică a imobilului, respondenții au formulat o serie de observații ce conturează o imagine contextualizată și nuanțată asupra stării reale a fondului construit din Sectorul 2. Acestea pot fi grupate în cinci teme recurente.

Prima vizează calitatea deficitară sau incompletă a lucrărilor de reabilitare. Numeroase imobile semnalează probleme persistente post-intervenție, precum lipsa înlocuirii coloanelor verticale, tencuieli decorative degradate, absența izolației la terase sau la spațiile comune, și utilizarea unor materiale inadecvate. Aceste probleme sunt semnalate cu o frecvență sporită în Zonele 6, 11, 14, 15 și 19.

A doua temă o constituie necesitatea urgentă a unor intervenții structurale, în special în Zonele 18, 14 și 8, unde fațadele, balcoanele și acoperișurile se află într-o stare avansată de degradare, afectând grav confortul locatarilor. Sunt frecvent raportate infiltrații, mucegai, pierderi de agent termic și riscuri structurale evidente, în special în apartamentele de la parter și de la ultimul etaj.

O altă temă majoră este reprezentată de nemulțumirile față de serviciile Termoenergetica. Respondenții reclamă pierderi majore în rețea, lipsa transparenței în facturare și tarifele excesive. În unele cazuri, precum în Zonele 7 și 14, se exprimă dorința fermă de debranșare și migrare către sisteme individuale sau de scară.

Pe plan tehnic, apar frecvent propuneri concrete pentru creșterea eficienței energetice, care includ instalarea de panouri fotovoltaice, pompe de căldură, modernizarea rețelelor de apă, gaz și electricitate, automatizarea punctelor termice și optimizarea distribuției agentului termic. Blocurile cu acoperișuri plate sau fațade sud-vestice sunt indicate ca având un potențial energetic neexploatat, iar locatarii solicită sprijin pentru valorificarea acestuia.

În fine, au fost evidențiate și o serie de aspecte administrative și sociale, precum dificultățile birocratice în obținerea aprobărilor pentru lucrări (în special în zonele protejate), întârzierile recurente în programele publice de reabilitare sau cazuri de gestiune defectuoasă la nivelul asociațiilor (incluzând debranșări abuzive, fraude și lipsa întreținerii minime a spațiilor comune).

Aceste informații calitative, coroborate cu răspunsurile cantitative, contribuie decisiv la conturarea unui diagnostic teritorial realist și oferă o bază solidă pentru proiectarea unor intervenții coerente, adaptate atât profilului tehnic al clădirilor, cât și vulnerabilităților sociale ale locatarilor.

Puncte cheie rezultate din consultarea locuitorilor

- **Fond locativ predominant construit între 1960–1990**, cu un accent pe blocurile de dimensiuni medii (20–40 apartamente), ceea ce implică o eficiență energetică redusă și un potențial ridicat de vulnerabilitate.
- **Reabilitarea termică este parțială și inegală:** 32,33% dintre clădiri nu au fost reabilitate, iar 12,5% semnalează scăderea eficienței intervențiilor anterioare; zone precum 6, 18 și 4 sunt cele mai afectate.
- **Sistemul centralizat de termoficare domină** (73,73%), dar există o diversificare progresivă prin introducerea centralelor de apartament sau de scară, mai ales în clădirile noi sau în zonele cu probleme în rețeaua publică.
- **Frecvența întreruperilor la încălzire și apă caldă este ridicată** (60,17% și 66,53% dintre respondenți raportează întreruperi), în special în Zonele 14, 11, 15, 17, 19 și 20.
- **Disconfort termic pe tot parcursul anului:** aproape 67% dintre respondenți semnalează frig iarna, iar peste 54% indică supraîncălzire vara.
- **Costurile energetice sunt semnificative**, cu valori medii lunare de 319 lei pentru garsoniere și peste 653 lei pentru apartamente cu patru camere, sugerând o presiune financiară accentuată în gospodăriile cu venituri reduse.
- **Restanțe la plata întreținerii** cauzate de costurile energetice în 26,27% din cazuri, cu zone de risc precum 14, 19, 11 și 20.
- **30% dintre asociații declară că locatarii renunță la cheltuieli esențiale** pentru a achita utilitățile, iar cazuri de debranșare sau relocare sunt semnalate punctual (în special în Zonele 14 și 19).
- **Prezență majoritară a grupurilor vulnerabile:** 73,31% dintre imobile au pensionari cu venituri mici, 38,56% persoane cu dizabilități, iar 31,36% familii numeroase sau monoparentale; aceste grupuri sunt concentrate în zonele 11, 14, 15, 17 și 19.
- **Principala soluție percepută de asociații pentru reducerea costurilor este reabilitarea completă a clădirilor** (31,86%), urmată de schimbarea sistemelor de încălzire și participarea la programe de reducere a consumului.
- **Răspunsurile libere indică nevoia de măsuri complementare:** instalarea de panouri fotovoltaice, modernizarea instalațiilor de încălzire, automatizare, eliminarea pierderilor din rețea și intervenții structurale (acoperișuri, fațade, consolidări).
- **Nemulțumiri frecvente față de Termoenergetica**, acuzată de pierderi în rețea, servicii de slabă calitate și facturare netransparentă.
- **Există cazuri de reabilitări superficiale sau incomplete**, ceea ce accentuează disconfortul termic și vulnerabilitatea locatarilor.
- **Soluțiile propuse de asociații indică nevoia unui mix de intervenții tehnice, sociale și administrative**, cu integrarea unor politici locale de sprijin și educație energetică.

Interpretarea rezultatelor – Concluzii detaliate

Rezultatele cercetării confirmă existența unor **vulnerabilități energetice multiple și suprapuse** în fondul locativ din Sectorul 2, determinate de caracteristicile tehnice ale clădirilor, de precaritatea infrastructurii de termoficare și de profilul socio-economic al locatarilor. Majoritatea imobilelor analizate sunt blocuri construite între 1960 și 1990, cu o eficiență energetică scăzută, iar intervențiile de reabilitare sunt inegale, adesea superficiale sau incomplete. Această situație conduce la o presiune ridicată asupra bugetelor gospodăriilor, mai ales în condițiile unei infrastructuri publice care suferă frecvente întreruperi la apă caldă și căldură.

Disconfortul termic resimțit de locatari este semnificativ, afectând ambele sezoane: peste 66% dintre asociațiile de proprietari raportează sesizări privind frigul iarna, iar mai mult de 54% semnalează supraîncălzire în sezonul cald. Problemele sunt accentuate de lipsa reabilitării, de lucrări de slabă calitate sau de degradarea infrastructurii edilitare, cu efect direct asupra sănătății și calității vieții locatarilor.

Costurile energetice ridicate generează probleme socio-economice acute. Aproximativ 30% dintre asociații declară că locatarii au fost nevoiți să renunțe la cheltuieli esențiale pentru a-și achita utilitățile, iar în anumite cazuri s-au înregistrat debranșări sau chiar pierderea locuinței din cauza imposibilității de a plăti întreținerea. În mod particular, aceste situații afectează persoanele vârstnice, familiile numeroase, persoanele cu dizabilități și beneficiarii de venit minim garantat, categorie socială semnificativ reprezentată în Sectorul 2.

Analiza răspunsurilor colectate de la asociațiile de proprietari din Sectorul 2 evidențiază prezența unor forme de sărăcie energetică, care afectează un segment vulnerabil al populației urbane și se manifestă sub diverse forme: disconfort termic sever, instabilitate financiară, infrastructură degradată și acces deficitar la servicii energetice esențiale. Această situație poate fi delimitată geografic, cu zone precum **14, 19, 11, 17 și 20** în care se suprapun lipsa reabilitării sau lucrările de slabă calitate, întreruperile frecvente la căldură și apă caldă, sesizările constante privind frigul iarna și supraîncălzirea vara, restanțele la întreținere și prezența categoriilor vulnerabile. În **Zonele 6, 7, 8 și 18**, deși volumul de răspunsuri a fost mai redus, datele calitative indică probleme similare: degradarea fondului construit, lipsa izolației eficiente și presiuni sociale considerabile. Această realitate justifică includerea combaterii sărăciei energetice ca **prioritate transversală în cadrul PAEDC**, atât în componenta de adaptare la schimbările climatice, cât și în cea de reducere a emisiilor. Nu este vorba doar de ineficiența energetică a clădirilor, ci de un fenomen social complex, în care accesul la energie devine un factor de inegalitate, excludere socială și fragilitate locativă.

Propunerile formulate de respondenți indică nevoia unor măsuri integrate, care să combine reabilitarea termică completă cu modernizarea infrastructurii de încălzire, implementarea soluțiilor alternative (panouri fotovoltaice, pompe de căldură), eficientizarea serviciilor publice și eliminarea pierderilor din rețea. În paralel, se solicită implicarea mai activă a autorităților locale în monitorizarea serviciilor energetice, reducerea fiscalității pe energie și educația consumatorilor privind economia de energie.

În concluzie, cercetarea oferă o **imagine asupra situației sărăciei energetice în Sectorul 2**, evidențiind nevoia unor **politici locale cu abordare integrată**. Este necesară o combinație de măsuri tehnice, sprijin social dedicat și reformarea serviciilor publice pentru a reduce vulnerabilitatea energetică și a crește calitatea vieții locatarilor. Intervențiile propuse în planul de acțiune trebuie să fie **adaptate specificului local**, să fie **integrate și echitabile**, reunind investiții în infrastructură, măsuri de sprijin direcționate către gospodăriile vulnerabile și mecanisme de participare și informare la nivel comunitar.

Propunerile de intervenții formulate de Asociațiile de Proprietari pentru reducerea costurilor cu energia în imobile

1. Eficiență energetică și reabilitare termică

- **Consolidarea imobilelor**
- **Reabilitarea termică a blocurilor**, inclusiv refacerea lucrărilor necorespunzătoare sau deteriorate (ex: izolație desprinsă, polistiren degradat)
- **Reanveloparea blocurilor vechi**, unde reabilitarea nu mai este eficientă
- **Înlocuirea ferestrelor** cu unele eficiente energetic
- **Izolarea exterioară corectă** acolo unde aceasta este afectată

2. Modernizarea sistemului de încălzire și termoficare

- **Automatizarea livrării agentului termic** în funcție de temperatura/consumul real (”control inteligent, nu doar robineți ieftini”)
- **Înlocuirea instalațiilor de încălzire vechi** și uniformizarea acestora
- **Schimbarea sistemului de încălzire** la nivel de bloc (reproiectare completă)
- **Montarea unei microcentrale la punctul termic** (ex: Pct. 23) sau
- **Instalarea de centrale de bloc** (individuale pe imobil)
- **Înlocuirea centralei termice existente cu una mai performantă** (randament mai bun)
- **Înlocuirea coloanelor verticale și orizontale** pentru agent termic și apă caldă
- **Contorizare inteligentă**: montarea de ceasuri care să indice temperatura, nu doar volumul de agent termic (pentru facturare echitabilă)

3. Surse alternative de energie și energie regenerabilă

- **Instalarea de panouri fotovoltaice**:
    - Pe acoperișul blocurilor pentru obținerea energiei electrice pentru părțile comune (lift, iluminat, pompe etc.)
    - Pentru producerea de energie termică în combinație cu pompe de căldură (pentru apa caldă de consum)
- **Pompe de căldură** ca alternativă de încălzire/apa caldă
- **Sisteme de stocare a energiei**
- **Folosirea de surse alternative de energie** (propunere generală)

4. Reducerea pierderilor și eficientizarea sistemului centralizat

- **Modernizarea rețelei de termoficare** de către Termoenergetica
- **Eficientizarea sistemului centralizat de termoficare**, pentru reducerea pierderilor masive din rețea
- **Evitarea facturării pierderilor către cetățeni** (direct prin factură sau indirect prin subvenții)

5. Măsuri economice și reglementare

- **Reducerea TVA la 5%** pentru energie termică și electrică
- **Scăderea prețului per kWh** (propunere pentru reglementare)

6. Calitatea serviciilor și echitatea facturării

- **Respectarea raportului calitate-preț** la furnizarea apei calde și căldurii
- Montarea de **apometre cu termometru**, pentru a evita facturarea apei reci la preț de apă caldă
- Evitarea opririlor frecvente ale apei calde și reci

7. Consultare și implicare administrativă

- **Consultarea specialiștilor din Primărie** pentru identificarea soluțiilor corecte
- Solicitarea ca **firmele de reabilitare să execute lucrările corect**, cu personal competent