

Orientările din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară

La 24 septembrie 2019, Guvernul Landului Austria Inferioară a adoptat, ținând seama de previziunile viitoare disponibile în conformitate cu articolul 7 alineatele (1)-(3) din Legea din 2005 privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară (NÖ WFG 2005), publicată în Monitorul Oficial al Federației nr. 8304, a adoptat Orientările din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

1. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 22 octombrie 2019
2. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7a din din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la data de 31 martie 2020
3. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 alineatele (1)-(3) și
și în conformitate cu articolul 7a din din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005 la 15 decembrie 2020
4. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 alineatele (1)-(3) și
din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 29 iunie 2021
5. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 alineatele (1)-(3) și
și articolul 7a din din NÖ WFG [Legea din 2005 privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 25 ianuarie 2022
6. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 alineatele (1)-(3) și
din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 5 aprilie 2022
7. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 alineatele (1)-(3) și
din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 24 mai 2022
8. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 alineatele (1)-(3) și
din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 13 septembrie 2022
9. Modificare adoptată de guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7a
din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 22 noiembrie 2022
10. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 alineatele (1)-(3) și
din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 29 noiembrie 2022
11. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 alineatele (1)-(3) și

și articolul 7a din din NÖ WFG [Legea din 2005 privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 6 decembrie 2022

12. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 alineatele (1)-(3) și

și articolul 7a din din NÖ WFG [Legea din 2005 privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 20 decembrie 2022

13. Modificare adoptată de guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7a

din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 17 ianuarie 2023

14. Modificare adoptată de guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7a

din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 6 iunie 2023

15. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7a

din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 27 iunie 2023

16. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolelor 7 și 7a

din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 28 noiembrie 2023

17. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolelor 7 și 7a

din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 30 ianuarie 2024

18. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7a

din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 5 martie 2024

19. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolelor 7 și 7a

din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 18 iunie 2024

20. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7a

din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 2 iulie 2024

21. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7a

din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 15 octombrie 2024

22. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 17 decembrie 2024
23. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 11 februarie 2025
24. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 6 mai 2025
25. Modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară în temeiul articolului 7 din NÖ WFG [Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară] din 2005, la 25 noiembrie 2025

La data de 14 februarie 2024, în temeiul articolului 2 alineatul (2), Guvernul Landului Austria Inferioară

Legea din 1977 privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară (NÖ), publicată în Monitorul Oficial Federal nr. 8300, a stabilit că Orientările privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară din 2019, în conformitate cu articolul 7 din Legea din 2005 privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară (cu modificările ulterioare), constituie Orientările Fondului pentru sprijinirea construcției de locuințe în Austria Inferioară începând cu cea de-a 16-a modificare.

Împrumuturile subvenționate trebuie garantate – eventual proporțional – prin înscrierea în registrul funciar în favoarea Fondului pentru sprijinirea construcției de locuințe în Austria Inferioară. Sunt admise și alte forme de garanție adecvate, cum ar fi garanția municipală, garanția bancară etc.

CUPRINS

SECȚIUNEA I

Dispoziții generale

Articolul 1	Definiții
Articolul 2	Calculul și dovada venitului
Articolul 3	Granturile
Articolul 4	Eligibilitatea pentru subvenții în conformitate cu secțiunile II și VI
Articolul 5	Eligibilitatea pentru subvenții în conformitate cu secțiunile III și VII
Articolul 6	Garanția
Articolul 7	Rezilierea anticipată a acordului de subvenționare
Articolul 8	Transferul dreptului de proprietate
Articolul 9	Obligațiile în contextul subvenționării proprietăților
Articolul 10	Proiectul de plan de renovare

SECȚIUNEA II

Subvenția pentru construcția și prima achiziție de case particulare și locuințe private

Articolul 11	Subvenție acordată producătorilor
Articolul 11a	Asumarea răspunderii pentru un împrumut subvenționat ca o contribuție la capital
Articolul 11b	Subvenții pentru scopuri speciale din partea guvernului federal pentru renovarea locuințelor pentru persoane fizice
Articolul 12	Cereri
Articolul 13	Valoarea subvenției
Articolul 14	Subvenția pentru familie
Articolul 15	Garantarea și rambursarea împrumutului subvenționat
Articolul 16	Rambursarea și dobânda aferentă împrumutului subvenționat

SECȚIUNEA III

Subvenția pentru renovarea locuinței private

Articolul 17	Subvenție acordată producătorilor
Articolul 18	Cereri
Articolul 19	Valoarea subvenției
Articolul 20	Subvenția pentru achiziție impusă
Articolul 21	Valoarea maximă a subvențiilor din perspectiva ofertei
Articolul 22	Expirarea

SECȚIUNEA IV

Subvenții speciale

Articolul 23 „Raus aus Gas und Öl in Niederösterreich” [Renunțarea la gaz și petrol în Austria Inferioară]

Articolul 23a Amortizarea socială a înlocuirii cazanului

Articolul 23b „Locuințe sigure”

SECȚIUNEA V

Dispoziții generale privind construcția și renovarea locuințelor

Articolul 24 Persoana autorizată

Articolul 25 Cerințe privind garanția

Articolul 26 Conținutul garanției

Articolul 27 Începerea construcției

Articolul 28 Declarație de încheiere

SECȚIUNEA VI

Subvenții pentru construcția de locuințe

Articolul 29 Cereri

Articolul 29a Autorizare

Articolul 30 Valoarea subvenției

Articolul 31 Subvenție acordată producătorilor

Articolul 31a Subvenții pentru scopuri speciale din partea guvernului federal pentru renovarea locuințelor

Articolul 32 Conectarea a două locuințe pentru familii mari

Articolul 33 Promovarea spațiilor și a instalațiilor comerciale care furnizează servicii medicale

SECȚIUNEA VII

Subvenții pentru renovarea locuințelor

Articolul 34 Solicitantul de subvenții

Articolul 35 Cereri

Articolul 35a Cerințe privind garanția

Articolul 36 Subvenție acordată producătorilor

Articolul 36a Subvenții pentru scopuri speciale din partea guvernului federal pentru renovarea locuințelor

Articolul 37 Valoarea subvenției

SECȚIUNEA VIII

Subvenția individuală

- Articolul 38 Dispoziții generale privind subvenția individuală
- Articolul 39 Solicitanții subvenției individuale
- Articolul 40 Venitul familial pentru subvenția individuală
- Articolul 41 Beneficiarii subvenției individuale
- Articolul 42 Condiții pentru acordarea subvenției individuale
- Articolul 43 Cheltuielile cu locuința în cadrul subvenției individuale
- Articolul 44 Acordarea subvenției individuale
- Articolul 44a Acordarea retroactivă a subvenției individuale
- Articolul 45 Modificarea subvenției individuale
- Articolul 46 Indemnizație pentru locuință
- Articolul 47 Subvenție pentru locuință
- Articolul 48 Subvenție pentru locuință „Model 2009”
- Articolul 49 Subvenție extraordinară pentru locuință
- Articolul 49a Continuarea plății subvenției individuale în caz de daune provocate de inundații
- Articolul 50 Pierderea dreptului la subvenția individuală
- Articolul 51 Obligațiile solicitantului de subvenție
 - Măsuri împotriva utilizării abuzive a subvențiilor

SECȚIUNEA IX

Dispoziții finale

- Articolul 52 Dispozițiile juridice citate
- Articolul 53 Prelucrarea informațiilor
- Articolul 54 Intrare în vigoare
 - Dispoziții tranzitorii
- Articolul 55 Perioada de valabilitate

SECȚIUNEA I

Dispoziții generale

Articolul 1 Definiții

1. Locuință ocupată de proprietar

Locuințele ocupate de proprietari sunt proprietăți rezidențiale care cuprind cel mult două locuințe, precum și case în șir **care nu sunt situate în zona specială de construcție**.

2. Raportul performanței energetice (EPR)

Raportul performanței energetice este HWB_{Ref, RK} în conformitate cu Orientarea 6 a OIB „Economie de energie și protecție termică” în versiunea Ordonanței privind ingineria construcțiilor din landul Austria Inferioară din 2014 (NÖ Bautechnikverordnung 2014).

3. Venituri familiale/venituri ale gospodăriei

a) Venit familial înseamnă suma veniturilor tuturor persoanelor înrudite care trăiesc în gospodăria comună. În cazul căsătoriei, al parteneriatului înregistrat și al parteneriatului civil, venitul partenerului trebuie luat în considerare în venitul familiei, chiar dacă se mențin reședințe separate.

Venitul copiilor atunci când locuiesc în gospodăria părinților nu este luat în considerare decât după ce împlinesc o vârstă la care nu mai este posibil să beneficieze de alocații familiale în conformitate cu Legea austriacă privind alocațiile familiale (Familienlastenausgleichsgesetz 1967, FLAG 1967).

b) Venitul gospodăriei unei comunități de locuințe partajate înseamnă suma veniturilor tuturor persoanelor care trăiesc în gospodăria comună.

c) Venitul familial nu include venitul angajaților casnici și al îngrijitorilor.

d) Dispozițiile prezentelor orientări se aplică în mod similar persoanelor care sunt scutite de la plata impozitului sau care sunt supuse doar într-o măsură limitată impozitului în interiorul țării.

4. Costurile totale de construcție

Costurile totale de construcție reprezintă suma cheltuielilor pentru construirea sau renovarea clădirii subvenționate.

5. Unități medicale

Unitățile destinate furnizării de servicii medicale sunt spații care servesc la menținerea sau restabilirea sănătății persoanelor; printre acestea se numără cabinetele medicale și spațiile în care se administrează tratamente terapeutice. Aceste unități pot fi subvenționate în conformitate cu secțiunea VI, precum și cu secțiunea VII.

6. Persoane strâns înrudite

Persoanele strâns înrudite sunt soții, partenerii înregistrați, partenerii civili, membrii familiei direct înrudiți, inclusiv copiii adoptați și copiii primiți în îngrijire, rudele în linie colaterală până la gradul al treilea și rudele directe prin căsătorie.

7. Suprafața utilă a unei locuințe

Suprafața utilă a unei locuințe este întreaga suprafață utilă minus

- a) grosimea pereților și eventualele adâncituri din pereți și scările,
- b) subsolurile și mansardele, cu condiția ca acestea să nu fie încăperi de locuit inclusiv încăperile auxiliare aferente.

În cazul în care planurile de teren ale acestor locuințe nu au fost modificate, suprafața utilă locuibilă utilizată efectiv poate fi recunoscută ca parte a spațiului pentru renovare (secțiunea VII).

8. Proprietăți destinate renovării

a) Proprietățile de renovare eligibile pentru subvenții sunt:

- clădiri rezidențiale;
- locuințe;
- clădiri nerezidențiale convertite în scopuri rezidențiale;
- case rezidențiale; și
- unități de asistență medicală cu renovare în conformitate cu secțiunea VII;

care sunt destinate serviciilor medicale, precum și spațiile comerciale; a căror autorizație de construire a fost eliberată cu cel puțin 20 de ani în urmă la momentul depunerii cererii și pentru care există dreptul de folosință.

b) Condiția ca autorizația de construcție să aibă o vechime de 20 de ani nu se aplică în cazul în care trebuie luate măsuri de izolare fonică sau termică, măsuri de reducere a consumului de energie, măsuri pentru persoanele cu handicap, construcția de locuințe prin densificarea clădirilor, măsuri de siguranță, măsuri preventive pentru protecția împotriva inundațiilor sau măsuri de remediere și reparare ca urmare a daunelor provocate de inundații.

c) Măsurile de renovare a unei locuințe sunt subvenționate în măsura în care casa poate fi utilizată în scopuri rezidențiale și, în cazul subvențiilor acordate în temeiul secțiunii VII, sunt permise instalațiile de asistență medicală [articolul 1 alineatul (5)].

9. Proprietăți destinate renovării – renovarea locuințelor private

Renovarea locuinței private acoperă cererile depuse de persoane fizice

- a) pentru proprietăți de renovare cu până la 500 m² spațiu de locuit existent și care poate fi recondiționat
- b) pentru cel mult două locuințe prin anexare, conversie, extindere și instalare în clădiri rezidențiale și nerezidențiale pentru a crește densitatea utilizării

10. Imobile destinate renovării – renovări rezidențiale

Renovarea locuințelor acoperă cererile depuse de persoane fizice pentru subvenționarea măsurilor de renovare întreprinse de

- a) persoane fizice pentru proprietăți de reamenajare cu mai mult de 500 m² din suprafața existentă și (rezidențială) utilizabilă care urmează să fie renovată;
- b) persoane juridice.

Aceasta cuprinde atât renovarea locuințelor rezidențiale existente, cât și instalarea de locuințe în clădiri care anterior nu erau destinate unor scopuri rezidențiale. În cazul în care, în cursul acestei renovări, locuințele sunt construite pe aceeași proprietate în sensul de consolidare a terenurilor, se poate acorda, de asemenea, o subvenție ca parte a renovării locuințelor.

Construcția de locuințe în partea de sus a clădirii sau în mansardă pentru creșterea densității clădirilor poate fi, de asemenea, subvenționată ca renovare a proprietății.

11. Măsuri de renovare

(1) Măsurile de renovare eligibile pentru subvenții în conformitate cu secțiunea VII constituie îmbunătățiri, precum și întreținere, inclusiv în special:

- a) măsuri de izolare termică și măsuri de reducere a consumului de energie;
- b) izolare fonică.
- c) Măsuri adaptate persoanelor cu handicap
- d) lucrări de conservare pentru a asigura conservarea bunurilor
- e) fuzionarea sau divizarea locuințelor
- f) renovarea sau construirea de spații sau instalații destinate utilizării comune de către locatari, cum ar fi instalațiile de alimentare cu apă, instalațiile electrice și instalațiile sanitare, precum și sistemele de încălzire centrală, cu sau fără racord la rețeaua de încălzire urbană.
Renovarea instalațiilor de conducte de gaz.
- g) Construirea sau reproiectarea zonelor exterioare și a clădirilor auxiliare (de exemplu, spații de parcare pentru autovehicule, spații de depozitare), înlocuirea și construcția de instalații și spații pentru utilizare în comun (de exemplu, vopsirea scării), în legătură cu alte măsuri mai importante de renovare a apartamentelor în cadrul renovării subvenționate a apartamentelor.
- h) Pachet de securitate
- i) Sisteme de încălzire cu sau fără alimentare cu apă caldă care utilizează energie regenerabilă și/sau ecologică
- j) Măsuri preventive pentru protecția împotriva inundațiilor
- k) Lucrări de renovare și reparații în urma pagubelor provocate de inundații la clădirile rezidențiale, inclusiv la subsol
- l) **Depozitarea pentru sisteme fotovoltaice**

(2) Măsurile de renovare eligibile în temeiul secțiunii III includ atât lucrări de modernizare, cât și lucrări de întreținere:

- a) Renovarea acoperișului
- b) Izolație termică pentru tavanul etajului superior
- c) Izolație termică pentru pardoseală
- d) Izolație termică pentru tavanul subsolului
- e) Izolație termică pentru acoperișuri înclinate
- f) Izolarea completă a fațadei

- g) Renovarea fațadelor
- h) Înlocuirea ferestrelor
- i) Renovarea ferestrelor
- j) Drenaj
- k) Măsuri adaptate persoanelor cu handicap
- l) Pompă de căldură pentru încălzire
- m) Pompă de căldură pentru prepararea apei calde
- n) Încălzire pe bază de combustibili biogeni
- o) Racordare la sistemul de încălzire districtual
- p) Sisteme termosolare
- q) Stocare tampon
- r) Sisteme PV
- s) Ventilația din camera de zi
- t) Lucrări de reparații după inundații
- u) Măsuri preventive pentru protecția împotriva inundațiilor
- v) Dispozitive de siguranță
- w) **Depozitarea pentru sisteme fotovoltaice**

(3) Următoarele nu sunt neeligibile pentru subvenții:

- a) Vopsirea și renovarea fațadelor, cu excepția cazului în care fațada face obiectul unui ordin de conservare sau clădirea este un monument istoric care merită conservat
- b) toate elementele de mobilier încastate, dulapurile, cutiile, suporturile pentru prosoape, oglinzile, suporturile pentru săpun etc.;
- c) corpurile de iluminat din locuințe;
- d) șemineurile deschise;
- e) sistemul de încălzire cu petrol și gaze
- f) înlocuirea unui sistem de încălzire existent cu un sistem electric de încălzire;
- g) cazanul cu combustibil solid (cazan multicomcombustibil);
- h) costurile de investiție pentru sistemele de răcire care nu funcționează exclusiv cu energie din surse regenerabile sau cu energie termică provenită din căldura reziduală.
- i) În cazul spațiilor neclimatizate, cum ar fi serele și alte spații similare, această prevedere se aplică numai măsurilor de renovare prevăzute la alineatul (2).

se aplică numai măsurilor de renovare în conformitate cu alineatul (1):

- j) finisajul de suprafață în locuințe, cu excepția cazului în care este necesar pentru modificarea configurației, renovarea sau reînnoirea structurii părților individuale ale clădirii sau pentru renovarea sau reînnoirea diferitelor conducte/cabluri;
- k) ușile interioare ale locuințelor, cu excepția cazului în care renovarea sau construcția nouă este necesară ca urmare a modificărilor aduse planului etajului, a renovării sau a construcției noi a structurii părților individuale ale clădirii sau ușile nu mai sunt funcționale.

12. Clădire rezidențială

O clădire rezidențială este o clădire care este cel puțin parțial autorizată de autoritatea de construcție în scopuri rezidențiale.

13. Locuință rezidențială

O locuință rezidențială este o clădire care a fost aprobată ca atare de autoritățile din domeniul construcțiilor și servește, cel puțin parțial, pentru a găzdui

- persoane cu handicap;
- persoane care au nevoie de îngrijire sau
- sau persoane dezavantajate din punct de vedere social sau este locuită în scopul
- educației și formării,
- practicii profesionale, de exemplu, unui stil de viață flexibil;
- recreerii sau

îngrijirii persoanelor vârstnice.

14. Locuință

O locuință este o unitate care cuprinde camere de zi, saloane și camere auxiliare, cu cel puțin o cameră de zi și o cameră auxiliară, care este aprobată de autoritatea responsabilă cu construcțiile pentru a fi utilizată ca locuință. Subvenția prevăzută la secțiunea VII nu impune prezența camerelor auxiliare. Articolul 11 alineatul (4) nu se modifică.

15. Construcție de locuințe

Construcția rezidențială este construcția unei clădiri rezidențiale (locuință multifamilială) pentru care se depune o cerere de subvenție în conformitate cu secțiunea VI, de către:

- a) o entitate juridică (articolul 3 din NÖ WFG 2005); sau
- b) de către o persoană fizică, caz în care include mai mult de două locuințe în vederea transferului în proprietate (proprietate comună).

16. Sisteme energetice alternative foarte eficiente

a) Sisteme descentralizate de alimentare cu energie bazate pe energie din surse regenerabile; sistemele de încălzire bazate pe combustibili biogeni cu emisii scăzute ar trebui, dacă este posibil, să fie combinate cu sisteme solare (termice sau fotovoltaice).

b) sisteme centralizate/locale de termoficare sau sisteme centralizate/locale de răcire bazate integral sau parțial (cel puțin 80 %) pe energie din surse regenerabile.

c) sisteme de încălzire sau răcire centralizată alimentate de centrale de cogenerare de înaltă eficiență, astfel cum sunt definite în Directiva 2004/8/CE privind promovarea cogenerării pe baza cererii de energie termică utilă pe piața internă a energiei, JO L 52 din 21.02.2004, p. 50, precum și alte forme de căldură reziduală care, în caz contrar, ar rămâne nefolosite.

d) Pompe de căldură care, mutatis mutandis, respectă cerințele minime ale Directivei 2014/314/UE (eticheta ecologică a UE), cu condiția ca temperatura debitului sistemului de distribuție a căldurii (încălzire prin perete/pardoseală) să fie de maximum 55 °C; acolo unde este posibil, pompele de căldură ar trebui combinate cu sisteme solare termice sau fotovoltaice;

e) alte tehnologii și sisteme de aprovizionare cu energie, în cazul în care acestea conduc la niveluri mai scăzute ale emisiilor de gaze cu efect de seră în comparație cu sistemele menționate la litera (b), (c) sau (d).

17. Locuințe în clădiri rezidențiale cu mai multe etaje

Locuințele din clădirile rezidențiale cu mai multe etaje sunt locuințe într-o clădire de cel puțin trei apartamente, cu condiția ca acestea să fie repartizate pe mai multe etaje.

18. Comunitate locativă comună

O comunitate locativă comună există în cazul în care persoane neînrudite utilizează împreună un domiciliu.

19. Centrul orașului

Centrul orașului cuprinde dezvoltarea istorică a așezărilor până în jurul anului 1960.

20. Dovada cunoașterii limbii germane

Dovada competențelor lingvistice în limba germană se consideră a fi fost furnizată la prezentarea:

- a) dovezii din partea Fondului Austriac pentru Integrare a finalizării cu succes a testului de integrare în conformitate cu articolul 11 sau 12 din Legea privind integrarea– IntG;
- b) unui certificat de examinare de la un furnizor de curs certificat de Fondul Austriac pentru Integrare, care dovedește competența în limba germană la nivelul A2 în conformitate cu Cadrul european comun de referință pentru limbi;
- c) unui certificat de plasare lingvistică din partea Fondului Austriac pentru Integrare la nivelul de limbă A2, conform Cadrului european comun de referință pentru limbi;
- d) dovezii a cel puțin cinci ani de frecventare a unei școli obligatorii din Austria, cu o absolvire pozitivă a disciplinei „limba germană” sau o absolvire pozitivă a disciplinei „limba germană” la nivelul celui de-al 9-lea an școlar sau o evaluare pozitivă în disciplina de examen „limba germană – comunicare și societate” în cadrul examenului de absolvire a învățământului obligatoriu, în conformitate cu Legea privind examenul de absolvire a învățământului obligatoriu;
- e) dovezii unei calificări pozitive la disciplina „limba germană” după cel puțin patru ani de instruire în limba germană într-o școală secundară străină;
- f) dovezii unui certificat de absolvire a școlii care corespunde calificării generale de admitere la universitate, astfel cum este definită la articolul 64 alineatul (1) din Legea privind învățământul universitar din 2002, cu dreptul de a studia în limba de predare germană sau cu un certificat eliberat de o școală secundară profesională,
- g) dovezii înscrierii timp de cel puțin doi ani într-o instituție de învățământ postliceal, cu înscrierea la o materie cu limba germană ca limbă de predare, și dovada succesului academic corespunzător, în valoare de cel puțin 32 de credite ECTS (16 ore semestriale) sau o diplomă postliceală corespunzătoare; sau
- h) dovezii unui examen final de ucenicie în conformitate cu Legea privind formarea profesională sau a unui examen de lucrător calificat în conformitate cu legile privind formarea profesională în agricultură și silvicultură din statele federale.

21. Reconstrucție

Construirea unei noi clădiri rezidențiale pe același teren pe care o clădire existentă a fost demolată în totalitate sau în mare parte.

Articolul 2 Calculul și dovada venitului:

(1) Venitul reprezintă suma tuturor beneficiile monetare și nemonetare ale unei persoane și se calculează după cum urmează:

1. **Venitul angajaților** este venitul impozabil

în conformitate cu punctul 245 din fișa de salariu anuală (L 16), cu excepția „veniturilor impozitate la cote fixe în temeiul articolului 67 alineatele (3)-(8)” din Legea privind impozitul pe venit din 1988, plus veniturile scutite de impozit în temeiul articolului 3 alineatul (1) litera (3a) (indemnizația de egalizare, cu excepția primelor de Crăciun și de vacanță calculate proporțional), 4a (indemnizație săptămânală), 4e (indemnizație de tranziție), 5a (indemnizație de șomaj), 5b (indemnizație de concediu de maternitate), 5c (indemnizație de tranziție pentru funcționarii publici federali), 5d (indemnizații în temeiul Legii privind promovarea pieței muncii), 9, 10, 11 (venituri din muncă în străinătate), 22 (solda soldaților în temeiul Legii privind solda armatei), 23 (remunerația celor care efectuează serviciul civil) și 24 (indemnizația de serviciu în străinătate) din Legea privind impozitul pe venit din 1988, indemnizația de boală, indemnizația de reabilitare, prestațiile în cadrul sistemului de venit minim condiționat de venituri (Legea privind venitul minim din Austria Inferioară, Monitorul Oficial Federal 9205 (în vigoare în prezent) sau asistența socială – sprijinul pentru venit (Legea privind asistența socială din Austria Inferioară din 2000, Monitorul Oficial Federal 9200), indemnizația pentru timp petrecut cu familia în conformitate cu Legea privind indemnizația pentru timp petrecut cu familia, minus impozitul pe salariu deducibil sau – în cazul în care se depune declarația fiscală a angajatului – impozitul pe venit, sau plus impozitul negativ rambursabil.

2. **Venituri determinate pe baza unei declarații de impozit pe venit** este totalul veniturilor minus impozitul pe venit sau impozitul negativ rambursabil.

La calcularea venitului familiei, venitul negativ nu este compensat cu venitul pozitiv al unei persoane care locuiește în gospodăria comună, ci este înregistrat ca 0.

3. **Venituri din agricultură și silvicultură**, cu condiția să nu se fi efectuat nicio evaluare, reprezintă 31 % din valoarea standard a terenului cultivat de proprietar, inclusiv terenul închiriat suplimentar și chiria primită.

4. Stabilite contractual sau judiciar, în numerar **prestațiile de întreținere** trebuie incluse în venitul persoanei aflate în întreținere și luate în considerare de către persoana responsabilă cu întreținerea.

În cazul prestațiilor voluntare sau de întreținere care nu au fost convenite, se aplică ratele medii (publicate de Curtea civilă superioară din Viena).

5. Următoarele sunt **deduse** din venitul calculat astfel:

a) indemnizațiile pentru creșterea cheltuielilor legate de venituri, sub rezerva deținerii unui document corespunzător (de stabilire a deducerii personale sau de impunere a impozitului pe venit) de către administrația fiscală;

b) indemnizațiile prevăzute la articolele 34 și 35 din EStG 1988 ca urmare a propriului handicap sau a handicapului unei persoane înrudite care locuiește în gospodăria comună [articolul 1 alineatul (6)].

6. În cazul în care, în perioada examinată, solicitantul a fost elev sau student, evaluarea veniturilor se bazează pe 15 % din venitul părinților.

7. Cu excepția cazului în care se prevede altfel în prezentele orientări, EStG 1988 constituie baza de calcul a veniturii familiei [articolul 1 alineatul (3)].

(2) Dovada venitului este furnizată pentru

1. angajați prin depunerea fișei anuale de salariu (L16) sau prin stabilirea impozitului angajatului pentru anul calendaristic anterior cererii de subvenție.

2. persoanele care desfășoară activități independente prin depunerea celei mai recente decizii de impunere a impozitului pe venit la momentul depunerii cererii de subvenție.

3. fermieri și silvicultori – în cazul în care nu este prezentată nicio evaluare a impozitului pe venit – prin prezentarea ultimei notificări privind valoarea unitară de evaluare primită și/sau a contractelor de închiriere cu detalii privind valoarea unitară.

4. De asemenea, trebuie prezentate dovezi suplimentare, în special cu privire la veniturile scutite de impozit în temeiul articolului 3 din Legea privind impozitul pe venit din 1988 (EStG).

5. Dovada venitului poate fi furnizată fie în legătură cu data efectivă a cererii de subvenție, fie cu data efectivă a cererii pentru acordul de transfer al dreptului de proprietate, fie cu data la care a fost încheiat contractul, contractul prealabil sau contractul de închiriere anterior.

În plus, dovada venitului poate fi însoțită de o confirmare lunară a salariului pe parcursul uneia dintre cele trei luni care precedă data de referință aleasă. În plus, acestea pot fi furnizate prin prezentarea deciziilor de impunere a impozitului pe venit sau a fișelor de salariu pentru ultimii trei ani calendaristici.

(3) În cazul subvenției individuale, se aplică articolul 40.

Articolul 3 Granturile

(1) În măsura în care aceste orientări prevăd subvenții sub formă de granturi, acestea sunt granturi destinate rambursării ratelor anuale ale împrumuturilor, granturi destinate utilizării capitalului propriu în conformitate cu WGG de către o asociație de locuințe fără scop lucrativ sau granturi unice nerambursabile.

Anuitatea este o obligație de plată periodică de rambursare a dobânzii, precum și, în mod normal, a capitalului.

Un împrumut este un avans sau un credit nerambursabil acordat de instituții de credit sau de societăți de asigurări autorizate să acorde credite în Austria, a căror rambursare se efectuează prin rate anuale.

(2) Rambursările anticipate ale capitalului care nu reduc valoarea ratei anuale, ci doar scurtează durata împrumutului, nu determină o reducere a ratei actuale a subvenției; în cazul în care valoarea ratei anuale se reduce ca urmare a rambursărilor anticipate, subvenția trebuie redusă în consecință și în mod definitiv.

(3) Plata subvențiilor pentru anuitățile în curs ale împrumuturilor sau pentru contribuția la capital a unei asociații de locuințe fără scop lucrativ se efectuează semestrial. Data scadentă pentru rambursarea anuității de către beneficiarul subvenției trebuie să fie în prima zi a unei luni.

Articolul 4 Eligibilitatea pentru subvenții în conformitate cu secțiunile II și VI

(1) Este eligibilă pentru subvenție orice persoană care intenționează să își stabilească reședința principală în locuința subvenționată, furnizează dovezi în acest sens și o menține ca reședință principală pe durata subvenției.

În cazul cuplurilor căsătorite, al parteneriatelor înregistrate sau al parteneriatelor civile, ambele persoane trebuie să își stabilească reședința principală în locuința subvenționată.

Alineatul (1) și dispozițiile referitoare la persoanele strâns legate nu se aplică căminelor destinate educației, formării și stagiilor profesionale.

(2) (a) Plafonul pentru venitul anual al familiei/venitul pe gospodărie se ia în considerare pentru mărimea gospodăriei

1. pentru o singură persoană 55 000 EUR

2. pentru două persoane 80 000 EUR

Această sumă crește cu 10 000 EUR pentru fiecare persoană suplimentară.

b) Limita superioară a veniturii anuale al familiei în cazul unei subvenții pentru o casă privată sau o locuință într-o proprietate rezidențială este

1. al unei persoane 60 000 EUR

2. a două persoane 90 000 EUR

Această sumă crește cu 10 000 EUR pentru fiecare persoană suplimentară.

(3) Fără a se aduce atingere alineatelor (4) și (5), subvenția se acordă cu condiția ca locuințele subvenționate să fie transferate numai în proprietatea cetățenilor austrieci eligibili pentru subvenții sau a persoanelor cu statut egal [alineatul (7)].

„Articolul 8 [alineatul (2)] se aplică mutatis mutandis.”

În cazul oricărui alt transfer al dreptului de folosință asupra unei locuințe subvenționate în temeiul secțiunii VI, al articolului 8 alineatele (3) și (4) din Legea privind locuințele fără scop lucrativ (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) (în versiunea publicată în Monitorul Oficial Federal I nr. 85/2019) și, în cazul persoanelor cu drept la azil, al persoanelor cu drept la protecție subsidiară și al resortisanților țărilor terțe, pentru a verifica dovada cunoașterii limbii germane. Se poate renunța la prezentarea dovezii privind cunoașterea limbii germane în cazul în care aceasta nu poate fi solicitată în mod rezonabil din cauza unei stări de sănătate fizică sau psihică precare de natură permanentă, situație care trebuie dovedită printr-un certificat medical oficial, precum și în cazul persoanelor născute înainte de 1 ianuarie 1959 și care beneficiază de prestații din partea sistemului austriac de asigurări de pensii obligatorii ca urmare a unor evenimente asigurate precum bătrânețea, capacitatea redusă de muncă sau decesul.

În plus, solicitanților de azil, beneficiarilor de protecție subsidiară și resortisanților țărilor terțe li se poate acorda cazare numai dacă

1. au reședința principală în Austria de mai mult de cinci ani, fără întrerupere și în mod legal
2. primesc venituri care sunt supuse impozitului pe venit în Austria sau au plătit contribuții la sistemul legal de asigurări sociale din Austria ca urmare a unei activități profesionale remunerate și primesc în prezent prestații din acest sistem și au primit veniturile sau prestațiile menționate mai sus timp de 54 de luni în ultimii cinci ani sau au un total de 240 de luni de astfel de perioade; și
3. reședința legală a tuturor persoanelor care locuiesc în aceeași gospodărie este dovedită prin prezentarea permiselor de ședere.

În scopul dovedirii perioadei de referință de 54 de luni prevăzute la punctul 2, se vor lua în considerare perioadele în care se primește alocația pentru îngrijirea copilului sau în care se îngrijește o persoană apropiată care beneficiază de o alocație de îngrijire de cel puțin nivelul 3. Perioadele în care se primește ajutor de șomaj nu sunt luate în considerare.

Cerințele de la punctul 2 nu trebuie îndeplinite în cazul în care acest lucru nu este posibil din cauza unei stări de sănătate fizică sau psihică precară de natură permanentă (dovedită printr-un raport medical oficial), precum și în cazul persoanelor care și-au stabilit reședința principală în Austria pentru prima dată după vârsta de 60 de ani sau care primesc prestații din partea sistemului austriac de asigurări de pensii obligatorii ca urmare a unui eveniment asigurat care a dus la reducerea capacității de muncă.

(4) În cazul în care persoane strâns înrudite trăiesc în locuință, numai acestea trebuie să fie eligibile pentru finanțare.

(5) Locuințele a căror construcție este sprijinită în temeiul secțiunii VI sau al altor dispoziții anterioare similare în această privință pot

a) de asemenea, să fie achiziționate de la

1. asociații de locuințe fără scop lucrativ;
2. autorități locale.
3. Societățile imobiliare în care autoritățile locale dețin o participație majoritară (societăți imobiliare ale autorităților locale) pot fi achiziționate după ce imobilul a fost în funcțiune timp de cel puțin 10 ani, dar numai dacă urmează să fie transferate către persoane care îndeplinesc condițiile de eligibilitate pentru sprijin la momentul punerii în folosință a imobilului.

b) Acestea pot fi achiziționate, de asemenea, de către

1. cetățeni austrieci sau persoane cu statut echivalent sau
2. persoane juridice cu sediul în Austria sau într-un alt stat membru al SEE, dar numai în cazul în care acestea urmează să fie acordate angajaților.

Persoanele juridice menționate la litera (a) și la articolul 3 alineatul (1) punctul 4 din NÖ WFG 2005 pot achiziționa și locuințe rezidențiale.

(6) Alineatele (1) și (2) nu se aplică locuințelor angajaților care sunt subvenționate în temeiul secțiunii VI.

(7) Cetățenii austrieci sunt tratați ca fiind egali cu:

1. cetățenii străinii care și-au pierdut cetățenia austriacă după 6 martie 1933, au trebuit să emigreze din Austria din motive politice, rasiale sau religioase, s-au întors în Austria și intenționează să se stabilească permanent în Austria;
2. resortisanții unui stat membru al SEE;
3. Solicitanții de azil și beneficiarii protecției subsidiare care pot dovedi că dețin cunoștințe de limba germană;
4. resortisanții elvețieni, în conformitate cu acordul privind libera circulație a persoanelor.

Articolul 5

Eligibilitatea pentru subvenții în conformitate cu secțiunile III și VII

Dreptul la subvenție se acordă numai dacă locuința subvenționată constituie reședința principală, iar acest lucru trebuie dovedit și menținut pe toată durata acordării subvenției.

În cazul cuplurilor căsătorite, al parteneriatelor înregistrate sau al parteneriatelor civile, ambele persoane trebuie să își stabilească reședința principală în locuința subvenționată.

Această cerință nu se aplică locuințelor angajaților și locuințelor rezidențiale subvenționate în temeiul secțiunii VII.

Articolul 6

Garanția

(1) Asigurarea va include condițiile și obligațiile necesare pentru a se conforma dispozițiilor din NÖ WFG 2005 și din prezentele orientări.

(2) În cazul unei subvenții în conformitate cu secțiunile II, VI sau VII, planul de subvenție face parte din acordul de subvenționare.

(3) Acest acord ar trebui să precizeze motivele pentru care subvenția poate fi revocată sau reziliată [alineatul (7)].

În plus, este necesar să se prevadă încetarea temporară a plăților subvențiilor în cazul în care și atât timp cât solicitantul nu îndeplinește sau nu respectă obligațiile care îi revin.

(4) Garanția ar trebui să includă dispoziții privind garanția colaterală adecvată pentru împrumutul subvenționat.

(5) Garanțiile sunt acordate cu condiția ca granturile [alineatul (3)] care depășesc valoarea plăților anuităților să fie utilizate pentru rambursarea capitalului.

(6) Conținutul specific suplimentar al contractului de acordului de subvenționare este prezentat în secțiunile următoare.

Articolul 7

Rezilierea anticipată a acordului de subvenționare

(1) Guvernul landului condiționează rezilierea subvenției în acordul de subvenționare,

1. dacă beneficiarul:

a) nu își îndeplinește obligațiile de rambursare care decurg din subvenția rambursabilă, în pofida atenționărilor scrise și a perioadelor de grație rezonabile, fără a aduce atingere niciunei posibile amânări și fără un motiv întemeiat;

în cazul în care obligația de rambursare pentru subvenția rambursabilă depășește chiria primită efectiv sau care urmează să fie transferată în temeiul dispozițiilor Legii privind locuințele cu profit limitat (WGG), obligația sau perioada de rambursare se prelungește pe baza unei cereri justificate pentru sumele care depășesc chiria care urmează să fie transferată în temeiul WGG și primită efectiv;

b) nu îndeplinește sau nu respectă termenii și condițiile subvenției (acord de subvenționare, bilet la ordin); în cazul instalării suplimentare a sistemelor de încălzire și apă caldă care nu respectă dispozițiile articolului 1 alineatul (16), nu va avea loc nicio încetare dacă aceste sisteme sunt instalate ca sistem de rezervă pentru situații de urgență;

c) nu utilizează împrumutul subvenționat sau împrumutul sprijinit printr-un grant după cum s-a intenționat;

d) fără aprobarea guvernului landului, convertește o locuință sau spațiul de locuit subvenționat, chiar dacă numai parțial, în încăperi de alt tip, le utilizează, le unește sau le împarte în mod contrar scopului lor, sau modifică substanțial sau într-un mod care reduce valoarea clădirii sau permite modificarea acesteia; Exercițarea unei tranzacții este permisă într-o mică măsură

e) fără acordul autorităților statale, în cazul în care în locuința subvenționată locuiesc persoane care nu sunt rude apropiate. Persoanele care nu sunt rude apropiate pot locui împreună într-o locuință subvenționată în cadrul unei comunități de locuit în comun, dacă închiriază împreună locuința subvenționată sau dacă ceilalți locatari subînchiriază locuința subvenționată pentru a-și acoperi cheltuielile. Toți utilizatorii trebuie să justifice locul de reședință principal în apartamentul subvenționat.

f) a obținut în mod fraudulos finanțare sau aprobare pentru transferul dreptului de proprietate prin informații incomplete sau incorecte;

2. în cazul în care utilizatorul nu prezintă dovada domiciliului principal, fără ca acest lucru să fie necesar din motive imperioase, cum ar fi, în special, profesia, starea de sănătate, formarea profesională sau asigurarea pentru pensie. În cazul în care s-a promis o subvenție în temeiul Legii privind promovarea construcției de locuințe din 1968, publicată în Monitorul Oficial Federal nr. 280/1967, se poate renunța la reziliere dacă nu se dovedește locul de reședință principal.

3. dacă

a) împrumutul, sprijinit printr-un grant [alineatul (3)], a fost rambursat

b) partea responsabilă nu își îndeplinește obligațiile de plată în mod punctual în ceea ce privește împrumutul sprijinit printr-un grant.

(2) Încetarea subvenției poate include fie anularea subvenției rambursabile, fie încetarea granturilor, fie ambele.

În domeniul construcției și renovării locuințelor în temeiul dispozițiilor actuale sau anterioare, încetarea subvenției poate include fie încetarea subvenției rambursabile și încetarea granturilor, fie numai încetarea granturilor. Granturile care reduc obligațiile de rambursare a împrumutului subvenționat vor fi întrerupte numai dacă împrumutul subvenționat este reziliat. Subvențiile sunt oprite odată ce împrumutul subvenționat a fost rambursat. Granturile pot fi recuperate de la data la care survine motivul rezilierii.

- (3) Atunci când anulează subvenția rambursabilă, guvernul landului trebuie să acorde o perioadă de preaviz de cel puțin șase luni.
- (4) În cazul decesului solicitantului sau al beneficiarului subvenției, subvenția nu trebuie reziliată.
- (5) Subvenția pentru reședința angajatului nu încetează în cazul în care angajatorul permite rămânerea fostului salariat sau a urmașilor acestuia în apartament după încetarea raportului de muncă.
- (6) Invalidarea dreptului la subvenția din partea cererii și recuperarea acesteia sunt tratate în conformitate cu articolul 50.

Articolul 8

Transferul dreptului de proprietate

(1) În cazul în care transferul dreptului de proprietate asupra proprietății subvenționate necesită aprobarea guvernului landului, acest lucru trebuie refuzat în cazul în care cumpărătorul sau viitorul utilizator nu este eligibil pentru o subvenție în temeiul articolului 4 sau al articolului 5.

La transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor subvenționate, care au fost finanțate prin împrumuturi în conformitate cu Legea privind subvențiile pentru locuințe din 1968, publicată în Monitorul Oficial Federal. În cazul cererilor care beneficiază de sprijin în temeiul Regulamentului nr. 280/1967, se poate renunța la evaluarea eligibilității prevăzută la articolul 4 alineatul (1) (reședința principală) și la articolul 4 alineatul (2) (venituri).

Articolul 26 alineatul (2) litera (c) nu se modifică.

- (2) În cazul soților sau al altor persoane înrudite, astfel cum sunt definite la articolul 1 alineatul (6), cel puțin jumătate din bunuri trebuie să fie deținute de cetățeni austrieci sau de persoane cu statul echivalent în temeiul articolului 4 alineatul (7).
- (3) După declarația finală, nu se va efectua nicio verificare a veniturilor
 - a) dacă proprietarul transferă acțiuni în proprietate unei persoane strâns înrudite,
 - b) dacă un utilizator anterior achiziționează acțiuni în proprietate și fără această achiziție nu este necesară o verificare a eligibilității pentru o subvenție.
- (4) În cazul în care împrumutul subvenționat a fost rambursat integral sau în cazul în care grantul este reziliat, statul federal acceptă transferul proprietății prin anularea interdicției de vânzare.

(5) Odată cu includerea dreptului de proprietate în cartea funciară, proprietarul care efectuează transferul, în cazul în care este o asociație de locuințe cu scop limitat, este exonerat de răspunderea personală în ceea ce privește subvenția acordată furnizorului. Acest lucru se aplică, de asemenea, retroactiv aprobărilor acordate în conformitate cu reglementările anterioare.

(6) Principiul conform căruia numai persoanele înrudite pot fi coproprietari ai unei proprietăți subvenționate poate fi eliminat dacă acțiunile în coproprietate sunt transferate gratuit între persoane înrudite.

(7) Persoanele care nu sunt strâns înrudite nu pot fi coproprietari ai unei locuințe subvenționate, chiar dacă au împărțit anterior locuința ca o comunitate de locuințe comune.

(8) Locuințele închiriate pot fi, de asemenea, închiriate din nou după declarația finală în cazul în care solicitantul subvenției depășește cu până la 20 % plafoanele pentru veniturile anuale ale familiei/veniturile din gospodărie menționate la articolul 4 alineatul (2) litera (a). Aprobarea transferului de proprietate poate fi acordată, de asemenea, în cazul în care solicitantul subvenției depășește cu până la 20 % plafoanele pentru venitul familial anual menționat la articolul 4 alineatul (2) litera (b).”

Articolul 9

Obligațiile în contextul subvenționării proprietăților

- (1) Se emite o garanție numai în cazul în care solicitantul subvenției
 1. se angajează, înainte de garanție, să utilizeze exclusiv materiale de construcție care nu vor elibera gaze halogenate în atmosferă, care afectează clima pe durata ciclului lor de viață,
 2. este de acord în scris cu privire la monitorizarea lucrărilor de construcție și la verificarea certificatului de performanță energetică de către statul federal sau de către autoritățile desemnate de acesta. Această inspecție poate fi, de asemenea, efectuată prin sondaj.

- (2) În ceea ce privește instalarea inițială a sistemelor de încălzire și de apă caldă, utilizarea sistemelor energetice alternative de înaltă eficiență în construcțiile noi constituie o condiție pentru acordarea unei subvenții.

Articolul 10

Proiectul de plan de renovare

În cazul subvențiilor în conformitate cu secțiunile III sau VII, solicitantul trebuie să prezinte guvernului landului un proiect de plan de renovare care să conțină lucrările de renovare vizate.

Modificările aduse planului de renovare pot fi luate în considerare în situația financiară finală.

SECȚIUNEA II

Subvenția pentru construcția și prima achiziție de case particulare și locuințe private

Articolul 11 Subvenție acordată producătorilor

(1) subvențiile pentru locuințe private constă în acordarea de împrumuturi persoanelor fizice care sunt cetățeni austrieci sau care au un statut echivalent,

1. pentru renovarea locuințelor private;

2. pentru prima achiziție de case particulare sau de locuințe private, cu alte cuvinte transferul dreptului de proprietate asupra unor proprietăți nou construite de la inițiatorul proiectului către solicitant;

3. pentru construcția de locuințe prin anexare, conversie, extindere și instalare.

În orice caz, viitorii utilizatori trebuie să fie eligibili pentru o subvenție la momentul depunerii cererii.

(2) Locatarii subvenționați numai în cazul în care proprietățile în cauză sunt deținute de societăți, asociații de persoane și bunuri cu scopuri publice sau ecleziastice exclusive și directe.

(3) Achiziționarea inițială de case și locuințe private este, de asemenea, eligibilă pentru subvenții în cazul în care locuința este deja utilizabilă.

În aceste cazuri, achiziția inițială și cererea de subvenție trebuie să aibă loc în termen de trei ani de la utilizarea stabilită.

Articolul 12 alineatul (4) nu se modifică.

(4) Fiecare locuință trebuie să fie autonomă și să aibă cel puțin o cameră de zi, bucătărie (zonă de gătit), baie cu facilități de spălare și duș sau cadă și o toaletă.

(5) suprafața utilă a locuinței sau a imobilului subvenționat nu poate depăși 170 m².

Articolul 11a

Asumarea răspunderii pentru un împrumut subvenționat ca o contribuție la capital

(Decizie adoptată în temeiul articolului 7a din Legea din 2005 privind locuințele din Austria Inferioară din 20 decembrie 2022)

(1) În cazul construirii inițiale a unei locuințe, al achiziționării pentru prima dată a unei case sau a unui apartament de la un dezvoltator imobiliar, al creării inițiale de locuințe prin extinderi, adăugiri, transformări sau modificări interioare, sau al achiziționării pentru prima dată a unei proprietăți care necesită renovare, statul federal Austria Inferioară își asumă răspunderea în calitate de garant și plătitor (articolul 1357 din Codul civil austriac) pentru o perioadă de maximum 35 de ani pentru recuperabilitatea creanței aferente unui împrumut subvenționat de la o instituție de credit în valoare de 5 % din costurile totale ale achiziției imobilului, până la o sumă maximă de 30 000 EUR, care constituie o contribuție la capitalul propriu:

1. Cerința privind un raport maxim împrumut/valoare de 90 %, în conformitate cu Regulamentul privind măsurile de finanțare imobiliară pentru instituțiile de credit (KIM-V), Monitorul Oficial Federal BGBl. II 230/2022, nu poate fi suportată de solicitant (20 % din costul total al achiziționării proprietății).

Există o confirmare din partea băncii finanțatoare.

2. Aceasta se referă la construirea inițială a unei locuințe noi, la achiziționarea inițială a unei locuințe sau a unui apartament în regim de coproprietate de la un dezvoltator imobiliar, la construirea inițială a locuințelor prin lucrări de extindere, extindere, transformare și amenajare, sau la achiziționarea inițială a unei proprietăți destinate renovării pentru uz personal.

3. În cazul construirii inițiale a unei locuințe, al achiziționării pentru prima dată a unei case sau a unui apartament de la un dezvoltator imobiliar sau al creării inițiale de locuințe prin extinderi, adăugiri, transformări sau modificări interioare, trebuie depusă în același timp o cerere de împrumut pentru subvenția destinată achiziționării unei locuințe, în conformitate cu articolul 11.

4. În cazul achiziționării pentru prima dată a unei proprietăți care necesită renovare, trebuie prezentat un plan de renovare.

5. Condițiile de eligibilitate pentru o subvenție în temeiul articolului 4 se aplică mutatis mutandis.

(2) Acțiunea în regres a landului Austria Inferioară, care decurge din răspunderea pentru împrumutul subvenționat, trebuie înregistrată în registrul funciar

în conformitate cu articolul 11 alineatul (2) din Legea din 2005 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară;
în plus, trebuie înregistrată o clauză de interdicție a înstrăinării în favoarea landului Austria Inferioară, în conformitate cu articolul 11 alineatul (3) din Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară din 2005.

Garanția trebuie înregistrată în cartea funciară cu prioritate față de toate drepturile de ipotecă cu valoare maximă înregistrate.

(3) Dispozițiile secțiunilor I, II și III se aplică în mod corespunzător.

(4) Cererile de asumare a răspunderii în temeiul articolului 11a pot fi depuse între 1 ianuarie 2023 și 30 iunie 2025.

Articolul 11a va intra în vigoare sub rezerva recunoașterii de către Autoritatea pentru Piața Financiară (FMA).

Articolul 11b

Subvenții pentru scopuri speciale din partea guvernului federal pentru renovarea locuințelor

(Decizie în temeiul articolului 7a din Legea din 2005 privind locuințele din Austria Inferioară din 2 iulie 2024 de punere în aplicare a articolului 29a din Legea din 2024 privind egalizarea fiscală)

(1) Persoanelor fizice cărora li se acordă asistență financiară pentru achiziționarea de bunuri imobiliare în temeiul articolului 11 (Asistență pentru construirea și achiziționarea pentru prima dată a unor locuințe destinate locuirii proprii) li se poate acorda o subvenție unică, nerambursabilă, pentru dobânda aferentă unui împrumut contractat de la o instituție de credit, în vederea acoperirii dobânzii de plată; această subvenție se ridică la 5 % din valoarea împrumutului în cauză, până la un maxim de 200 000 EUR. Orice volum de împrumut care depășește această sumă rămâne neafectat.

Subvenția va fi acordată după acceptarea garanției.

(2) Cererile de acordare a unei subvenții în temeiul alineatului (1) pot fi depuse de persoanele fizice care, la data de 18 aprilie 2024, au depus deja o cerere în temeiul articolului 12 (Sprijin pentru construirea și achiziționarea pentru prima dată a locuințelor destinate locuirii proprii) sau care intenționează să facă acest lucru.

Cererile se pot referi numai la acordurile de împrumut încheiate începând cu 2022. Perioada de valabilitate trebuie să se întindă până la sfârșitul anului 2028.

Garanția grantului este furnizată împreună cu garanția împrumutului subvenționat în conformitate cu articolul 11.

(3) Următoarea condiție trebuie inclusă în angajament în conformitate cu articolul 29a alineatul (10) din Legea privind egalizarea fiscală din 2024:

Măsura de combatere a speculației prevăzută la articolul 15h din Legea privind locuințele fără scop lucrativ se va aplica mutatis mutandis pentru o perioadă de 25 de ani de la data acceptării angajamentului.

(4) „Articolul 29a alineatele (6)-(10) și (12) din Legea privind egalizarea fiscală din 2024 face parte integrantă din regimul special «Articolul 11b: Subvenții federale pentru sprijin în domeniul locuințelor destinate persoanelor fizice.»”

Articolul 12

Cereri

- (1) Cererea (formularul) trebuie să includă toate documentele necesare pentru evaluarea eligibilității pentru subvenții, în special
1. autorizațiile de construire, inclusiv planurile de construcție și șantier aprobate;
 2. certificatele de performanță energetică, inclusiv documentația;
 3. planurile de finanțare;
 4. dovada venitului;
 5. acele documente personale necesare pentru a dovedi informațiile furnizate de solicitantul subvenției.
- (2) Terenul pe care urmează să fie construit obiectul subvenționat trebuie să fie deținut sau deținut în comun ori să fie deținut de solicitant ori solicitantul trebuie să aibă dreptul de a construi sau să fie locatar. Drepturile de proprietate sau de construcție trebuie dovedite.
- Inițial, este suficient să se pună la dispoziție o ofertă de cumpărare a proprietății sau o ofertă a dreptului de a construi pe terenul concesionat.
- (3) Locatorii [articolul 11 alineatul (2)] trebuie să dovedească faptul că respectivul contract de închiriere va dura cel puțin pe durata subvenției (contract de închiriere).
- (4) Cererea trebuie depusă înainte de utilizarea demonstrabilă a apartamentului, cu excepția cazurilor de primă achiziție de către dezvoltator [articolul 11 alineatul (1) punctul 2].
- (5) Înainte de a primi finanțare, solicitantul trebuie să prezinte un plan de finanțare ca dovadă a faptului că finanțarea proiectului de construcție este asigurată.

Articolul 13

Valoarea subvenției

- (1) subvenția pe bază de proiect pentru locuințe unifamiliale și apartamente (apartamente în clădiri rezidențiale cu mai multe etaje) cu o suprafață utilă de până la 170 m² constă în acordarea de împrumuturi.
- Valoarea împrumutului se calculează pe baza subvenției de bază și a completărilor prin măsuri din tabelul 1.
- Un punct corespunde sumei de 300 EUR pentru locuințele unifamiliale (punctul 2) cu o suprafață utilă la sol de până la 150 m² sau sumei de 150 EUR pentru locuințele unifamiliale [alineatul (2)]. cu o suprafață utilă la sol între 151 m² și 170 m² sau sumei de 200 EUR pentru apartamente (locuințe în clădiri rezidențiale cu mai multe etaje) [alineatul (3)]. Numărul maxim de puncte pentru subvenția de bază și completările din tabelul 1 este de 100 de puncte.
- În plus, se pot acorda puncte din tabelul 2.

- (2) Tabel pentru case particulare
(Case particulare cu maximum două locuințe, case terasate, locuințe prin anexare, conversie, extindere și instalare)

Clădiri cu anvelopă optimizată și cu un CONSUM DE ENERGIE APROAPE EGAL CU ZERO												
Compactitatea clădirii în funcție de geometrie												Puncte
A/V ⁸	> 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	< 0,50	65
HWB _{ref.RK} ⁴	40	39	37	36	34	33	31	30	28	27	25	
Sistem de încălzire foarte eficient	Sisteme de încălzire: <input type="checkbox"/> pompă de căldură sau <input type="checkbox"/> sistem de încălzire biogenic sau <input type="checkbox"/> racordare la rețeaua de încălzire centralizată sau <input type="checkbox"/> încălzire electrică directă + sistem WRL 2 de înaltă eficiență + sistem fotovoltaic de 3 > 2,0 kWp											
SAU												
CLĂDIRI CU CONSUM DE ENERGIE APROAPE EGAL CU ZERO, cu tehnologie optimizată pentru clădiri												
Compactitatea clădirii în funcție de geometrie												Puncte
A/V ⁸	> 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	< 0,50	65
HWB _{ref.RK} ⁴	53	51	49	47	45	43	41	39	38	36	34	
Sistem de încălzire foarte eficient	<input type="checkbox"/> pompă de căldură sau <input type="checkbox"/> sistem de încălzire biogenic sau <input type="checkbox"/> Racordare la sistemul de încălzire districtual					În plus, sunt necesare: <input type="checkbox"/> Sistem PV ³ ≥ 2,0 kWp sau <input type="checkbox"/> Sistemul solar > 4 m ² AP ¹ sau <input type="checkbox"/> Ventilația din camera de zi						

Legendă:

AP ¹	Suprafața de deschidere a sistemului solar
WRL ²	Ventilația din camera de zi
Sistem PV ³	Instalație fotovoltaică
HWB _{Ref, RK} ⁴	Cererea de energie pentru încălzire de referință ^{Climă de referință}
WET ⁵	Ușa de intrare a locuinței
RC ⁶	Clasa de rezistență (standard european pentru clasele de siguranță)
7	O subvenție suplimentară este disponibilă numai dacă nu a fost selectată ca criteriu suplimentar în
Raportul A/V ⁸	Subvenție de bază. Expresie pentru geometria clădirii – exprimată prin raportul dintre suprafața anvelopei A a clădirii la volumul sigilat V

- (3) Tabel pentru proprietăți comune (locuințe în blocuri cu mai multe etaje)

Clădiri cu anvelopă optimizată și cu un CONSUM DE ENERGIE APROAPE EGAL CU ZERO												
Compactitatea clădirii în funcție de geometrie												Puncte
A/V ⁸	> 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	< 0,30	65
HWB _{ref,RK} ⁴	34	33	31	30	28	27	25	24	22	21	19	
Sistem de încălzire foarte eficient	Sisteme de încălzire: <input type="checkbox"/> pompă de căldură sau <input type="checkbox"/> sistem de încălzire biogenic sau <input type="checkbox"/> Racordare la sistemul de încălzire districtual											
SAU												
CLĂDIRI CU CONSUM DE ENERGIE APROAPE EGAL CU ZERO, cu tehnologie optimizată pentru clădiri												
Compactitatea clădirii în funcție de geometrie												Puncte
A/V ⁸	> 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	< 0,30	65
HWB _{ref,RK} ⁴	45	43	41	39	38	36	34	32	30	28	26	
Sistem de încălzire foarte eficient	<input type="checkbox"/> Sisteme de încălzire: <input type="checkbox"/> pompă de căldură sau <input type="checkbox"/> sistem de încălzire biogenic sau <input type="checkbox"/> Racordare la sistemul de încălzire districtual					<input type="checkbox"/> În plus, sunt necesare <input type="checkbox"/> Sistem fotovoltaic ³ ≥ 0,5 kWp pe unitate locativă sau <input type="checkbox"/> Sistem solar > 1 m ² AP ¹ per unitate locativă sau <input type="checkbox"/> Ventilația din camera de zi						

Legendă:

WP ¹	Suprafața de deschidere a sistemului solar
WRL ²	Ventilația din camera de zi
Sistem PV ³	Instalație fotovoltaică
HWB _{Ref, RK} ⁴	Cererea de energie pentru încălzire de referință Cîmă de referință
WET ⁵	Ușa de intrare a locuinței
RC ⁶	Clasa de rezistență (standard european pentru clasele de siguranță)
7	O subvenție suplimentară este disponibilă numai dacă nu a fost selectată ca criteriu suplimentar în
subplimentar în	subvenția de bază
Raportul A/V ⁸	Document imprimat pentru geometria clădirii, exprimată prin raportul dintre suprafața anvelopei A a clădirii la volumul sigilat V

(4) Prima cerere de subvenție imobiliară pentru o locuință sau o casă terasată este decisivă pentru provizioanele tehnice aplicabile pentru subvenția imobiliară pentru celelalte locuințe ale proprietății rezidențiale.

(5) Pentru o casă cu două locuințe, 40 % din suma stabilită în conformitate cu alineatele (1)-(3) și cu articolul 14 se acordă ca împrumut pentru a doua locuință.

(6) O creștere a împrumutului subvenționat este posibilă până când se poate demonstra că locuința este utilizabilă.

Articolul 14

Subvenția pentru familie

Subvenționarea proprietăților este majorată cu următoarele sume:

1. pentru familii tinere

Acestea sunt familii cu cel puțin un copil aflat în întreținere aparținând gospodăriei, în cazul în care un partener nu a împlinit încă vârsta de 35 de ani la momentul depunerii cererii, precum și persoane cu vârsta de până la 35 de ani care au cel puțin un copil aflat în întreținere în gospodărie

10 000 EU

R

2. pentru fiecare copil aflat în întreținere care face parte din gospodărie

10 000 EU

R

3. pentru fiecare copil cu handicap aflat în întreținere care aparține gospodăriei pentru care se solicită o alocație familială mai mare

10 000 EU

R

4. în cazul în care există o reducere a capacității de câștig de cel puțin 55 %, astfel cum este definită la articolul 35 din EstG 1988 sau dreptul la alocație de îngrijire începând de la nivelul II în temeiul Legii federale privind indemnizația pentru îngrijire (Bundespflegegeldgesetz) din 1993 sau al Legii austriece inferioare din 1993 privind indemnizația pentru îngrijire (NÖ Pflegegeldgesetz)

10 000 EU

R

5. ca **subvenție suplimentară pentru angajați** **3 000 EUR**
pentru utilizatorii eligibili care au fost angajați în ultimele 15 luni – primirea indemnizației de șomaj, a ajutorului de urgență sau a pensiei fiind considerată angajare – și care au dovedit că își au reședința principală în Austria Inferioară de cel puțin trei ani.

Articolul 15

Garantarea și rambursarea împrumutului subvenționat

- (1) Creditele promoționale, cu excepția suplimentărilor, sunt acordate cu condiția să fie garantate în cartea funciară cu prioritate față de toate drepturile de ipotecă cu valoare maximă înregistrate.
- (2) Plata sumelor împrumutului în conformitate cu articolul 13 alineatele (1) și (2) sau (3) coroborate cu alineatele (5) și (6) și cu articolul 14 se efectuează în următoarele cazuri:
- progresul construcției subsol cu tavan sau placă de fundație în proporție de 30 %
 - finalizarea structurii de rezistență și a acoperișului într-o etapă ulterioară 60 %
 - Declarația de încheiere a sumei împrumutului. 10 %
- (3) Experții mandatați de statul federal Austria Inferioară pot verifica execuția, activitatea lor fiind tratată ca cercetare în domeniul locuințelor.

Articolul 16

Rambursarea și dobânda aferentă împrumutului subvenționat

- (1) Odată cu acceptarea garanției, solicitantul subvenției se angajează să ramburseze împrumutul progresiv, cu rambursarea capitalului și a dobânzii aferente împrumutului subvenționat începând cu următoarea dată de rambursare după data la care este plătit împrumutul pentru „finalizarea structurii carcusei cu acoperiș finalizat” [articolul 15 alineatul (2)].
Rambursarea se efectuează semestrial la 1 aprilie și 1 octombrie.
- (2) Împrumutul preferențial are un termen de rambursare de 27,5 ani și face obiectul unor dobânzi de întârziere de 1 % pe an.
Plățile anuității în primii cinci ani se ridică la 2 % din împrumut.
Acestea vor crește de la al șaselea an de rambursare la intervale de cinci ani cu 1 % din valoarea împrumutului (de exemplu, al șaselea până la al zecelea an de rambursare 3 % etc.).

(2a) Alternativ, se poate solicita un împrumut subvenționat cu o perioadă de rambursare de 34,5 ani și o rată a dobânzii de 1 %.

Tranșele anuale se ridică la 1,4 % din valoarea împrumutului pentru primii cinci ani și cresc de la al 6-lea la al 20-lea an. Rambursarea la intervale de cinci ani, anuitățile anuale sunt, prin urmare, calculate după cum urmează:

al 6-lea-al 10-lea an de rambursare 2,2 % din valoarea împrumutului;

al 11-lea-al 15-lea an de rambursare 3,2 % din valoarea împrumutului;

al 16-lea-al 20-lea an de rambursare: 4,2 % din valoarea împrumutului.

Începând cu data de 21 a anului de rambursare și până la sfârșitul perioadei, anuitățile se ridică la

4,6 % din valoarea împrumutului.

(3) Administrarea rambursării împrumuturilor preferențiale se face prin intermediul Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

SECȚIUNEA III

Subvenția pentru renovarea locuinței private

Articolul 17 Subvenție acordată producătorilor

(1) Subvenționarea proprietăților pentru renovarea locuințelor private se referă la măsurile de renovare [articolul 1 alineatul (2) punctul 11] aplicate proprietăților renovate în conformitate cu articolul 1 punctul 9.

În cazul clădirilor rezidențiale cu mai mult de două locuințe, renovarea incintelor perimetrelor este subvenționată numai dacă proprietarul clădirii solicită o subvenție.

„(1a) Reconstrucția în conformitate cu articolul 1 punctul 21 constituie o măsură de renovare subvenționată pe terenul clădirii rezidențiale. Noua clădire trebuie construită ca o nouă unitate de locuit pe locul vechii clădiri (în cadrul complexului de clădiri) care a fost complet demolată (clădirile anexe independente nu sunt incluse în această categorie), cu excepția cazului în care renovarea vechii clădiri este fezabilă din punct de vedere economic sau tehnic.

Construirea unei noi locuințe trebuie să înceapă în termen de un an de la finalizarea demolării, în conformitate cu articolul 1 alineatul (1).

La momentul întocmirii declarației finale, trebuie prezentate dovezile care să ateste aspectele menționate mai sus, precum și dovada reședinței principale (pentru uz personal) în sensul articolului 5.

(2) Schema de subvenții individuale implică acordarea de granturi fixe, nerambursabile [alineatul (3)] pentru rambursări anuale ale împrumuturilor contractate pentru lucrări de renovare, indiferent dacă este necesar sau nu un certificat de performanță energetică. Granturile se acordă pe o perioadă de 10 ani, la o rată anuală de 4 % din valoarea subvenției, calculată în conformitate cu articolele 19 și 20.

(3) Valoarea împrumutului subvenționat trebuie să corespundă cuantumului costurilor eligibile de renovare, care vor fi aliniat la numărul de puncte de subvenționare (1 punct corespunde unui procent de 1 %), 100 % fiind limita superioară;

În cazul în care se contractează un împrumut mai mic, subvenția pentru rentă va fi redusă proporțional. Împrumutul poate fi suplimentat cu o parte nesubvenționată.

Articolul 18

Cereri

Trebuie incluse toate documentele necesare pentru evaluarea cerințelor în conformitate cu prezenta secțiune și cu secțiunea I, în special

1. Proiectul de plan de renovare
2. autorizațiile de construire, inclusiv planurile de construcție și șantier aprobate și
3. Fișa tehnică privind renovarea locuințelor pentru certificatul de performanță energetică, cu excepția măsurilor de renovare prevăzute la articolul 19 alineatul (2), tabelul „Renovare fără certificat de performanță energetică”. Măsurile de renovare incluse și prevăzute în proiectul de renovare și costurile preconizate trebuie să fie complete și prezentate într-o cerere.

Articolul 19

Valoarea subvenției

(1) Valoarea subvenției reprezintă baza de calcul a subvenției pentru anuități în conformitate cu articolul 17.

Valoarea subvenției este determinată de costurile eligibile de renovare, în conformitate cu articolul 21 și cu tabelul de evaluare a punctelor.

În primul rând, costurile eligibile de renovare se stabilesc în conformitate cu articolul 21.

Acestea sunt apoi raportate la numărul de puncte obținute conform următoarelor tabele de punctaj, în care 1 punct corespunde cu 1 % din valoarea costurilor de renovare eligibile. Numărul de puncte poate depăși, de asemenea, 100 de puncte. În consecință, valoarea subvenției poate depăși, de asemenea, 100 % din costurile eligibile de renovare.

În cazul în care măsurile de renovare sunt efectuate în conformitate cu articolul 17 alineatul (1a) (Reconstrucția) și se eliberează un certificat de performanță energetică, valoarea subvenției se determină în conformitate cu articolul 19 alineatul (2) Instalații sanitare cu certificat de performanță energetică. Indicatorii energetici de la rândul 3 din tabel trebuie să fie respectați. Subvențiile în temeiul articolului 17 alineatul (1a) (Reconstrucția) pot fi acordate pentru cererile depuse integral până la sfârșitul anului 2026.

În plus, subvenția pentru achiziționare în conformitate cu articolul 20 poate crește nivelul subvenției.

Măsurile adaptate persoanelor cu handicap sunt subvenționate cu 100 % din costurile eligibile de renovare în conformitate cu articolul 21. Măsurile trebuie stabilite pentru persoanele cu o reducere de cel puțin 55 % din capacitatea de muncă în sensul articolului 35 EStG 1988 sau cu dreptul la indemnizație de îngrijire de nivelul II, în conformitate cu Legea federală privind indemnizațiile de îngrijire din 1993 sau Legea privind indemnizațiile de îngrijire din landul Austria Inferioară din 1993, care își au reședința principală la proprietatea subvenționată.

(2) Renovare cu certificat de performanță energetică

Îmbunătățirea cererii de energie pentru încălzire ($HWB_{REF, RK}$) la locația de referință a clădirii	puncte
cu 40 % sau mai mult	50

SAU

Cererea de energie termică ($HWB_{REF, RK}$) a clădirii în funcție de geometria clădirii												
Următoarele valori minime trebuie atinse prin măsuri de izolare termică pe anvelopa clădirii. Dacă starea termică a clădirii înainte de punerea în aplicare a măsurilor de izolare termică îndeplinește deja valorile minime de mai jos, următoarea categorie mai bună în funcție de geometria clădirii (raportul A/V) ca valoare minimă va fi relevantă pentru subvenție.												
A/V - Raport ⁸ lt. Certificatul energetic pagina 2	> 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	< 0,50	Puncte
Referință HWB, RK4	74	71	68	66	63	60	58	55	52	50	47	50
Referință HWB, RK4	60	57	55	53	51	49	47	45	43	40	38	65
Referință HWB, RK4	53	51	49	47	45	43	41	39	38	36	34	80

Oferte de subvenții suplimentare din tabelele de mai jos			
Tabelul 1 Sisteme de încălzire foarte eficiente	15 puncte pentru a trece la: <input type="checkbox"/> sistem de încălzire biogenic sau <input type="checkbox"/> pompă de căldură; sau <input type="checkbox"/> încălzire urbană	în plus, câte cinci puncte pentru fiecare modificare de: <input type="checkbox"/> trecere de la descentralizare la instalațiile centrale și/sau <input type="checkbox"/> surse fosile la energie din surse regenerabile	până la 25
Tabelul 2 Eficiență energetică, ecologie, confort siguranță	<input type="checkbox"/> Sistem fotovoltaic $3 \geq 2$ kWp (10 puncte) <input type="checkbox"/> Sistem fotovoltaic $3 \geq 4$ kWp (15 puncte) <input type="checkbox"/> pompă de căldură pentru apă de serviciu SCOP $9 \geq 3$ (10 P) <input type="checkbox"/> utilizarea de materii prime regenerabile (până la 10 puncte) <input type="checkbox"/> ecologizarea clădirilor (până la 5 puncte)	<input type="checkbox"/> sistem solar > 4 m ² AP ¹ (10 puncte) <input type="checkbox"/> sistem solar ≥ 10 m ² AP ¹ (15 puncte) <input type="checkbox"/> depozitare pentru sisteme fotovoltaice (3 puncte) <input type="checkbox"/> jaluzele pasive (5 puncte) <input type="checkbox"/> sistem de alarmă de securitate (5 puncte) <input type="checkbox"/> sistem central de ventilație pentru locuințe (10 puncte)	până la 35
Tabelul 3 Calitatea locației	<input type="checkbox"/> Construirea a până la două unități rezidențiale suplimentare – pe terenuri rezidențiale (15 puncte) <input type="checkbox"/> Revitalizarea centrului orașului – clădirea va fi renovată în centrul orașului, zona centrală sau în zona cu terenuri de construcție din zona centrală în comunități cu pierderi de populație (de la 2,5 %) (20 de puncte) <input type="checkbox"/> Revitalizarea centrului orașului – clădirile vor fi renovate în centrul orașului, în zona centrală sau în zona de bază a terenurilor destinate construcțiilor (10 puncte) <input type="checkbox"/> Primă de compensare specifică regiunii – pierderea populației 2,5 %-4,9 % (10 puncte) <input type="checkbox"/> Prima de compensare specifică regiunii – pierderea populației $\geq 5,0$ % (20 de puncte)		până la 55

Tabelul 4 Conservarea patrimoniului istoric	<input type="checkbox"/> Proprietatea pentru renovare este listată	30
Tabelul 5 Reconstrucție	<input type="checkbox"/> Demolarea, eliminarea și construcția nouă a unei clădiri rezidențiale	65

SAU

Renovare fără certificat de performanță energetică

Măsuri eligibile fără certificat de performanță energetică			
Măsuri structurale generale	Renovarea acoperișului	25	
	Drenaj/Protecție împotriva umezelii		
	Renovarea ferestrelor pentru clădiri listate		
	Renovarea fațadelor pentru clădiri listate		
Măsuri structurale de izolare termică	Înlocuirea ferestrelor cu sau fără jaluzele		
	Izolarea fațadelor/izolarea termică completă		
	Izolarea tavanului la ultimul etaj		
	Izolarea acoperișului înclinat (pentru extensii la ultimul etaj)		
	Izolarea tavanului subsolului		
	Izolarea componentelor în contact cu solul		
Încălzire	Instalație de încălzire foarte eficientă (biogenă, pompă de căldură, încălzire comunitară)		
	Instalație solară și/sau fotovoltaică		
Măsuri de securitate	Montarea unui sistem de alarmă		
	Ușă de securitate în apartamente în clădiri rezidențiale (clasa de securitate RC ⁶ 3)		
Nivel ridicat al apei	Protecția împotriva inundațiilor – măsuri preventive		
	Protecția împotriva inundațiilor – măsuri de punere în funcțiune după inundații		
	Măsuri adaptate persoanelor cu handicap		100

Oferte de subvenții suplimentare din tabelele de mai jos			
Tabelul 1 Sisteme de încălzire foarte eficiente	15 puncte pentru a trece la: <input type="checkbox"/> încălzire pe bază de lemne SAU <input type="checkbox"/> pompă de căldură; sau <input type="checkbox"/> încălzire urbană	în plus, câte cinci puncte pentru fiecare modificare de: <input type="checkbox"/> descentralizare către instalațiile centrale și/sau <input type="checkbox"/> surse fosile la energie din surse regenerabile	până la 25
Tabelul 2 Eficiență energetică, confort, siguranță	<input type="checkbox"/> Sistem fotovoltaic $3 \geq 2$ kWp (10 puncte)	<input type="checkbox"/> sistem solar ≥ 4 m ² AP 1 (10 puncte); sau	25
	<input type="checkbox"/> Sistem fotovoltaic $3 \geq 4$ kWp (15 puncte)	<input type="checkbox"/> apă caldă – pompă de căldură – SCOP $9 \geq 3$ (10 puncte)	
	<input type="checkbox"/> depozitare pentru sisteme fotovoltaice (3 puncte)	<input type="checkbox"/> sistem solar ≥ 10 m ² AP 1 (15 puncte)	
	<input type="checkbox"/> ventilație rezidențială centrală cu recuperare de căldură (10 puncte)		
	<input type="checkbox"/> jaluzele pasive (5 puncte)	<input type="checkbox"/> pachetul de securitate (până la 5 puncte)	
Tabelul 3 Conservarea patrimoniului istoric	<input type="checkbox"/> Proprietatea pentru renovare este listată		30

Legendă:

WP ¹	Suprafața de deschidere a sistemului solar
Sistem PV ³	Instalație fotovoltaică
HWB _{Ref, RK} ⁴	Cererea de energie pentru încălzire de referință <small>Climă de referință</small>
RC ⁶	Clasa de rezistență (standard european pentru clasele de siguranță)
Raportul A/V ⁸	Document imprimat pentru geometria clădirii. exprimată prin raportul dintre suprafața anvelopei A a clădirii la volumul sigilat V
SCOP ⁹	coeficientul de performanță (exprimare pentru eficiența unei pompe de căldură)

- (3) În cazul renovării sau înlocuirii componentelor individuale pe baza anvelopei termice a clădirii, trebuie respectate următoarele standarde minime de energie:

Tabel privind renovarea componentelor individuale

Cerințe privind valoarea U pentru subvenționarea renovării componentelor individuale	
Fereastră, înlocuirea întregului element (cadru și sticlă)	1,00 W/(m ² K)
Perete exterior	0,25 W/(m ² K)
tavan la ultimul etaj, acoperiș	0,14 W/(m ² K)
tavanul subsolului, podelele de pe sol	0,29 W/(m ² K)

Articolul 20

Valoarea subvenției pentru achiziție impusă

- (1) Subvenția pentru achiziția plătită de proprietăți de renovare pe terenuri construite rezidențiale [articolul 16 alineatul (1) punctele 1, 2, 5 și 7 din NÖ ROG 2014] în legătură cu renovarea termică totală se efectuează în conformitate cu articolul 17.

(2): Subvenția pentru achiziție impusă se acordă în plus față de subvenția prevăzută la articolul 19.

Achiziționarea dreptului de proprietate cu titlu oneros asupra bunului de renovare nu avea loc cu mai mult de trei ani înainte de depunerea cererii de subvenție pentru renovarea termică totală.

(2) subvenția pentru achiziție impusă se ridică la 20 000 EUR. subvenția de cumpărare va fi majorată cu următoarea sumă:

- achiziționarea de bunuri cu titlu oneros și utilizarea de către o familie tânără
10 000 EUR

Articolul 21

Valoarea maximă a subvențiilor din perspectiva ofertei

Costul eligibil maxim pentru măsurile de renovare în conformitate cu articolul 17 alineatele (1) și (1a) (renovarea locuinței ocupate de proprietar) este de 600 EUR pe m² de spațiu de locuit pentru o suprafață utilă maximă de 130 m² pentru fiecare unitate rezidențială.

Articolul 22

Fluxul

(1) Măsurile de renovare care urmează să fie subvenționate pot începe cu un an înainte de primirea cererii.

(2) Contractul de subvenționare trebuie să prevadă că, după finalizarea lucrărilor de renovare, facturile și dovada plății și utilizarea ca reședință principală sunt dovedite, iar decontul final este pregătit pentru a fi aprobat de guvernul landului.

Pe baza facturilor prezentate, costurile efective de renovare eligibile pentru subvenții [articolul 1 alineatul (4)] sunt stabilite și aprobate.

Nu este necesar să se prezinte confirmarea utilizabilității.

(3) Subvențiile pot fi plătite numai pentru perioade ulterioare cererii de subvenție, după aprobarea raportului final. Raportul final aprobat va fi trimis solicitantului subvenției.

SECȚIUNEA IV

Subvenții speciale

Articolul 23

„Raus aus Gas und Öl in Niederösterreich” [Renunțarea la gaz și petrol în Austria Inferioară]

(Decizie în temeiul articolului 7a din Legea privind dezvoltarea economică a landului Niederösterreich (NÖ WFG) din 2005, din 30 aprilie 2019, 24 septembrie 2019 și 15 decembrie 2019, 6 decembrie 2022 și 6 iunie 2023)

- (1) Pentru înlocuirea sistemelor de încălzire cu combustibili fosili cu următoarele sisteme de încălzire care utilizează energie din surse regenerabile, se acordă o subvenție nerambursabilă de până la 3 000 EUR pentru construcțiile noi:
 - sisteme de încălzire bazate pe combustibili biogeni solizi cu orientarea austriacă privind eticheta ecologică UZ 37
 - sisteme electrice de încălzire cu ciclu invers cu un sigiliu de calitate european al pompei de căldură EHPA
 - racordări la termoficare, în cazul cărora cel puțin 80 % din căldură provine din surse regenerabile
- (2) Pentru înlocuirea sistemelor ineficiente de încălzire cu energie din surse regenerabile (cazane cu combustibil solid/cazane cu combustibil multiplu), se acordă o subvenție nerambursabilă de până la 1 000 EUR pentru noua construcție de sisteme de încălzire care utilizează surse regenerabile de energie în conformitate cu (1).
- (3) Subvenția totală nu poate depăși 20 % din costurile autorizate.
- (4) Cererea poate fi depusă de persoane fizice pentru instalarea sistemelor de încălzire și a conexiunilor de încălzire centralizată în locuințe unifamiliale sau bifamiliale și în case terasate. Solicitantul subvenției poate fi proprietarul sau utilizatorul reședinței. În cazul unei cereri depuse de un utilizator, proprietarul trebuie să acorde autorizația de a depune cererea.
- (5) Casa rezidențială în care sistemul de încălzire este subvenționat trebuie să fie ocupată ca loc de reședință principal.
- (6) Sistemul de încălzire care urmează să fie înlocuit pe bază de combustibili fosili sau sistemul de încălzire ineficient care urmează să fie înlocuit pe bază de energie din surse regenerabile trebuie complet îndepărtat și eliminat în mod demonstrabil.
- (7) Cererile pot fi furnizate numai până la 31 decembrie 2023. Investițiile care au fost sau vor fi finalizate între 1 ianuarie 2022 și 31 decembrie 2023 sunt eligibile pentru subvenții. Cererea poate fi depusă cel mai devreme după finalizarea și punerea în funcțiune a instalației de încălzire.

Articolul 23a

Amortizarea socială a înlocuirii cazanului

(Decizie în temeiul articolului 7a din Legea privind dezvoltarea economică a landului Niederösterreich (NÖ WFG) din 2005, din 25 ianuarie 2022, din 17 ianuarie 2023, din 28 noiembrie 2023 și din 30 ianuarie 2024)

(1) Guvernul landului Austria Inferioară acordă finanțare suplimentară din valoarea sprijinului în conformitate cu articolul 6 alineatul (2) litera (f) punctul 1c din Legea privind ajutorul pentru protecția mediului în scopul de a sprijini solicitanții care îndeplinesc condițiile ministrului federal pentru protecția climei, energie, mobilitate, inovare și tehnologie, în conformitate cu articolul 6 alineatul (2) litera (f) punctul 1c din Legea privind ajutorul pentru protecția mediului. Aceste condiții sunt stabilite în fișa de informații „Încălzire curată pentru toți” 2024 „Locuință unifamilială/pentru două familii/locuință terasată și trebuie să fie îndeplinite.

(Anexa E)

subvențiile suplimentare vor fi acordate în cazul în care se acordă o subvenție în conformitate cu alineatul (2).

(2) Pentru înlocuirea sistemelor de încălzire alimentate cu combustibili fosili cu sisteme de încălzire alimentate din surse regenerabile de energie, în conformitate cu fișa de informații „Încălzire curată pentru toți” 2024: Locuințe unifamiliale/semidetașate/terasate (anexa E), se acordă un grant nerambursabil de 3 500 EUR pentru instalații noi.

(3) Cererea de construire a sistemelor de încălzire și a racordurilor de termoficare în case separate, semidetașate și terasate poate fi depusă de persoane fizice.

(4) Casa rezidențială în care sistemul de încălzire este subvenționat trebuie să fie ocupată ca loc de reședință principal.

(5) Sistemul de încălzire care urmează să fie înlocuit, care se bazează pe combustibili fosili, trebuie să fie complet îndepărtat și eliminat în mod demonstrabil.

(6) În cazul în care instalația subvenționată este predată cu titlu oneros unor persoane neeligibile în conformitate cu anexa E în termen de cinci ani de la data emiterii asigurării, finanțarea se rambursează în conformitate cu articolul 23a alineatul (1).

Articolul 23b

Locuințe sigure

(1) Persoanele fizice pot solicita o subvenție unică nerambursabilă de 30 % din costurile de investiții aprobate pentru instalarea următoarelor măsuri de protecție împotriva efracției, dar cu nivelurile maxime de mai jos:

1. (a) protecția mecanică a unei locuințe dintr-o clădire de locuințe:

uși de intrare de securitate cu CR

(Clasa de Rezistență) cel puțin 3

până la 1 000 EUR

b) Sisteme de protecție mecanică pentru locuințe private (case unifamiliale sau bifamiliale, case terasate):

Uși de intrare de securitate cu o clasă de rezistență CR (Clasă de Rezistență) de cel puțin 3 dacă se asigură protecție totală (de exemplu, ferestre de securitate existente, sistem de alarmă)

până la 1 000 EUR

2. Protecție electronică pentru o locuință privată (casă detașată, semidetașată sau terasată) sau, în cazul unui apartament:

Sisteme de alarmă

până la 1 000 EUR

(2) Ușile de intrare de securitate trebuie să respecte standardul austriac ÖNORM B 5338 sau EN 1627. Sistemele de alarmă trebuie să respecte orientările Asociației Asigurătorilor din Austria [VSÖ] sau ale Asociației Asigurătorilor de Proprietate [VDS], standardul EN 50130 sau EN 50131 sau orientările Asociației Austriece de Inginerie Electrică R2 [OVE Richtlinie R2].

Societatea autorizată pentru instalare trebuie să confirme instalarea corespunzătoare, precum și respectarea standardelor de mai sus.

(3) Cererile pot fi depuse în perioada cuprinsă între 1 decembrie 2022 și 31 decembrie 2023. Investițiile sunt eligibile pentru subvenții dacă vor fi finalizate în perioada 1 ianuarie 2022-31 decembrie 2023.

Este permisă depunerea cererilor numai după instalarea și darea în exploatare a instalațiilor de securitate.

(4) Locuința trebuie să fie ocupată ca loc de reședință principal de la data depunerii cererii.

SECȚIUNEA V

Dispoziții generale privind

Construcție de locuințe și renovarea locuințelor

Articolul 24

Persoana autorizată

În cazul în care sunt autorizate în mod corespunzător, următoarele persoane pot fi autorizate:

- a) tehnician civil sau societate de tehnicieni civili
- b) Biroul de inginerie tehnică (inginer consultant) ca persoană fizică sau ca societate înregistrată în Registrul Comercial pentru domeniul tehnic în cauză, sau
- c) un constructor ca persoană fizică sau juridică

Articolul 25

Cerințe privind garanția

Garanția poate fi emisă numai dacă sunt îndeplinite cerințele prevăzute la articolele 29a și 35a.

Articolul 26

Conținutul garanției

(1) În cazul în care o cerere este aprobată de guvernul landului, solicitantul trebuie să primească o asigurare (angajament scris sub formă de ofertă) a subvențiilor preconizate după depunerea completă și verificarea documentelor.

(2) În completarea dispozițiilor articolului 6, garanția trebuie să includă, de asemenea, următoarele:

a) Atât în cazul proiectelor de construcție de locuințe, cât și al celor de renovare a locuințelor, în cazul cărora costurile de renovare depășesc 360 de euro pe metru pătrat de suprafață utilă de locuit, solicitantul are obligația de a deschide un cont bancar separat pentru construcții, destinat tuturor fondurilor necesare finanțării și efectuării tuturor plăților.

b) obligația de a aloca locuințele numai persoanelor eligibile și de a verifica acest aspect. În cazul în care solicitantul subvenției este o asociație de locuințe cu scop limitat sau o municipalitate sau dacă solicitantul este administrat de aceștia sau de un administrator autorizat din punct de vedere comercial, acesta trebuie să informeze guvernul landului cu privire la rezultatul verificărilor, sub forma unei declarații, ca parte a raportului final.

c) în cazul în care acest lucru nu făcea deja parte dintr-un acord contractual, garanția trebuie să includă, de asemenea, condiția în cazul unei subvenții pentru construcția de locuințe în temeiul căreia – în cazul în care solicitantul subvenției se oferă să transfere proprietatea/prorietatea comună asupra locuinței subvenționate chiriașului locuinței subvenționate cel mai devreme la cinci ani de la mutare sau este obligat să facă acest lucru prin dispoziții legale – trebuie să se stabilească în scris de către cumpărător și vânzător, la momentul primului acord contractual, că prețul de achiziție trebuie stabilit numai în conformitate cu termenii Legii privind impozitarea profitului limitat (WGG), iar cumpărătorul să fie informat cu privire la calcularea prețului de achiziție viitor și, în cazul unui preț de achiziție convenit în conformitate cu articolul 15d WGG, un preț maxim în contextul acestui preț.

d) La cererea chiriașului sau a oricărei alte persoane îndreptățite să utilizeze imobilul, înainte de încheierea contractului de ocupare inițială a unei locuințe, cu excepția caselor în șir, se poate percepe, pe lângă chirie, o plată unică (contribuție financiară) de maximum 200 EUR pe metru pătrat de suprafață utilă.

e) Garanția specifică valoarea maximă a sumei nominale eligibile sau a subvenției.

(3) Se poate include în garanție faptul că utilizarea subvențiilor trebuie să fie indicată în timpul perioadei de sprijin prin panouri amplasate într-un loc vizibil în proprietățile (unitățile) sprijinite în temeiul prezentelor orientări.

Trebuie specificat faptul că respectiva clădire este subvenționată din subvenții ale landului.

(4) Se poate include în garanție faptul că o asociație de locuințe fără scop lucrativ va aloca fiecare a patra locuință dintr-un proiect de locuințe subvenționate persoanelor desemnate de landul Austria Inferioară.

Se va înființa un comitet consultativ care să asiste guvernul landului prin emiterea de avize de specialitate cu privire la propunerile care îi sunt prezentate cu privire la persoanele cărora urmează să li se aloce o locuință. Rapoartele de expertiză trebuie să țină seama de criteriile sociale și de cerințele regionale în materie de locuințe din Austria Inferioară. Detaliile privind componența, rezoluțiile și gestionarea comitetului consultativ se înregistrează ca regulamente interne.

(5) Garanția poate stabili condițiile în care pot fi solicitate ajutoare sociale speciale în conformitate cu articolul 7 alineatul (6) punctul 3 din Legea privind contractele de dezvoltare (Bauträgervertragsgesetz – BTVG).

(6) Garanția poate stabili un plafon al costurilor pentru construcții. Cuantumul plafonului se stabilește de către guvernul landului, defalcat în funcție de numărul de locuințe, de forma locuinței, de forma juridică etc.

(7) Garanția poate specifica faptul că locuințele ar trebui să fie conectate la rețeaua în bandă largă dacă sunt disponibile la nivel local și rezonabile din punct de vedere economic.

(8) Garanția poate prevedea ca parcările în aer liber pentru autovehicule să fie construite într-un mod ecologic și favorabil climei, în măsura în care acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic. Criteriile proiectului de cercetare în domeniul locuințelor intitulat „Locuri de parcare rezistente la schimbările climatice” ar trebui aplicate ori de câte ori este posibil.

(9) Întreprinderea poate stipula că încheierea acordului de subvenționare este condiționată de punerea la dispoziție a fondurilor în conformitate cu articolul 2 alineatul (1) din Legea din 2005 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, sub rezerva disponibilității fondurilor, astfel cum se prevede la articolul 5 alineatul (1) din Legea din 2005 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

Articolul 27

Începerea construcției

(1) În domeniul construcțiilor rezidențiale, conform secțiunii VI, construcția poate începe după acceptarea garanției. După depunerea completă a documentelor în conformitate cu articolul 26 alineatul (1) coroborat cu articolul 25, construcția poate începe înainte de acceptarea garanției cu acordul guvernului statului din motive întemeiate, dar nu din motive financiare.

(2) În domeniul renovării locuințelor în conformitate cu secțiunea VII, construcția poate începe după acceptarea garanției.

(3) În cazul subvenționării unui imobil destinat în principal unor scopuri publice sau al efectuării unor lucrări de renovare pentru care există o dispoziție a autorității de urbanism, toate lucrările pot începe imediat ce cererea, inclusiv anexele solicitate și celelalte documente necesare conform ghidului (printre altele, dovada certificatului de performanță energetică pe un formular oficial, inclusiv documentele de urbanism, dispoziția adresată persoanei autorizate, deschiderea unui cont bancar pentru lucrări de construcții etc.), a fost primită în întregime de către guvernul statului.

(4) În cazul renovărilor în conformitate cu articolul 1 alineatul (11) punctul 1 litera (k), lucrările de renovare pot fi demarate cu un an înainte de depunerea cererii.

(5) Construcția trebuie să înceapă în termen de cel mult șase luni de la emiterea garanției. Începerea lucrărilor de construcție trebuie notificată imediat în scris Guvernului Landului Austria Inferioară. Din motive întemeiate, acest termen poate fi prelungit la cererea solicitantului.

Articolul 28

Declarație de încheiere

(1) Solicitantul subvenției trebuie să prezinte un raport final în termen de un an de la furnizarea dovezii că construcția poate fi pusă în funcțiune în conformitate cu dispozițiile Codului privind construcțiile din Austria Inferioară din 2014 sau de la finalizarea lucrărilor de renovare.

1. Raportul final trebuie să conțină dovada costurilor totale de construcție sub forma unei declarații a solicitantului subvenției. Prezenta declarație trebuie confirmată sub forma unui aviz al experților de către persoana desemnată să execute supravegherea completă a construcțiilor la nivel local [articolul 25 alineatul (5)], cel puțin în ceea ce privește serviciile prestate de comercianți.

2. În ceea ce privește subvențiile legate de renovarea proprietăților, în cazul în care solicitantul subvenției nu este nici un dezvoltator cu scop lucrativ limitat, nici o municipalitate și nici nu este reprezentat de aceștia sau de un administrator împuternicit în temeiul dreptului comercial, va fi necesar să se prezinte elemente precum facturi nete și dovezi privind costurile.

(2) Subvenția va fi acordată cu condiția ca solicitantul să păstreze toate documentele justificative (facturi, situația soldurilor, documente de cont imobiliar) timp de șapte ani pentru orice revizuire și să le prezinte la cerere.

(3) Aprobarea facturii finale este condiționată de comunicarea de către solicitantul subvenției către autoritățile statale a costurilor totale de construcție și a modalităților de finanțare pentru fiecare locuință, unitate medicală sau sediu comercial în parte. Costurile respective suportate trebuie luate în considerare ca bază pentru valoarea eligibilă a subvențiilor. Costurile zonelor nesubvenționate nu sunt luate în considerare.

SECȚIUNEA VI

Subvenții pentru construcția de locuințe

Articolul 29 Cereri

(1) Cererile de subvenții pentru construcția de locuințe [articolul 1 alineatul (15)] sunt condiționate de o evaluare de către comitetul de proiectare (Gestaltungsbeirat) sau de supunerea la o procedură de selecție arhitecturală și de planificare. O procedură de selecție în materie de planificare urbană poate fi organizată dacă, printre altele, este planificată o dezvoltare a cartierului. În urma procedurii de selecție pentru planificare urbană, trebuie înființat un consiliu consultativ de proiectare.

(2) Comitetul de proiectare este un grup de experți care sunt asociați exclusiv cu consilierul politic competent.

Componența și mandatul sunt stabilite în regulamentul de procedură al comitetului de proiectare.

Activitatea și efortul consiliului consultativ de proiectare sunt atribuite cercetării în domeniul locuințelor.

(3) Punerea în aplicare a unei proceduri de selecție în domeniul urbanismului, a unei proceduri de selecție în domeniul arhitecturii și urbanismului sau evaluarea efectuată de comisia consultativă de proiectare nu conferă un drept legal la subvenții.

Articolul 29a

Autorizare

(1) Înainte de aprobarea subvenției, solicitantul trebuie să declare în scris dacă locuințele vor fi închiriate, închiriate cu opțiune de cumpărare, deținute în proprietate sau utilizate în alte scopuri.

(2) Înainte de aprobarea subvenției, solicitantul trebuie să prezinte o declarație prin care să ateste că a ales serviciul cel mai economic, rentabil și adecvat pentru atribuirea contractului. Contractele ar trebui atribuite separat pentru fiecare meserie, ținând seama de considerente economice și/sau tehnice. Atribuirea contractelor de către contractant către subcontractanți este posibilă numai cu acordul solicitantului.

(3) Înainte de aprobarea subvenției, solicitantul trebuie să prezinte un plan de finanțare ca dovadă a faptului că finanțarea proiectului de construcție este asigurată.

(4) Solicitantul subvenției intenționează să deschidă și să divulge un cont bancar separat pentru construcții pentru toate fondurile necesare pentru finanțare și pentru procesarea tuturor plăților.

(5) Înainte de acordarea aprobării, solicitantul trebuie să desemneze o persoană autorizată (articolul 24) pentru a efectua o supraveghere cuprinzătoare a lucrărilor la fața locului.

Fără a aduce atingere articolului 24, această supraveghere locală a construcției poate fi efectuată și de un angajat al solicitantului sau al supraveghetorului ori al reprezentantului autorizat, dacă angajatul a promovat examenul de maestru constructor sau inginer civil.

Această autoritate locală desemnată în domeniul construcțiilor este responsabilă, alături de solicitant, față de stat cu respectarea și îndeplinirea obligațiilor asociate relației de subvenționare.

(6) Înainte de aprobarea subvenției – și în cazul în care apar modificări pe parcursul perioadei de construcție – și, de asemenea, înainte de aprobarea facturii finale, solicitantul trebuie să prezinte o expertiză realizată de o persoană autorizată să întocmească certificatul de performanță energetică pentru a demonstra clasa de performanță energetică.

(7) Înainte de aprobare, solicitantul subvenției trebuie să dovedească, prin prezentarea unui extras din registrul funciar, că este proprietar, proprietar al locuinței, coproprietar sau că deține drepturi de construire asupra imobilului (imobilelor) în cauză.

În cazuri excepționale justificate, poate fi suficientă temporar administrarea fiduciară de către un notar/avocat.

(8) Aprobarea autorității de construcție trebuie obținută înainte de emiterea aprobării. Înainte de aprobare, trebuie prezentată decizia finală a autorității de construcții cu privire la autorizația de construire, inclusiv procesul-verbal, precum și planurile de construcție și de șantier aprobate de autoritatea de construcții, inclusiv descrierea clădirii.

În plus, trebuie prezentată o listă a suprafeței utile verificate de o persoană autorizată (articolul 24) sau de autoritatea de construcții locală [articolul 29a alineatul (5)].

Articolul 30

Valoarea subvenției

(1) Valoarea nominală eligibilă pentru subvenție se stabilește printr-un sistem de puncte, după cum urmează:

Valoarea nominală eligibilă:

Numărul de puncte obținute conform tabelelor de mai jos se înmulțește cu numărul de metri pătrați de suprafață utilă/suprafață locativă, un punct având o valoare de 16 EUR.”

Suprafața maximă a spațiului de locuit subvenționat este de 80 m².

Suprafața maximă a locuințelor terasate eligibile pentru subvenții este de 110 m².

Dimensiunea maximă a suprafeței subvenționate a facilităților care deservește asistența medicală, cu excepția unităților de îngrijire primară în conformitate cu Legea privind îngrijirea primară, și a spațiilor comerciale este de 130 m².

Dimensiunea minimă a suprafeței subvenționate este de 40 m², cu excepția spațiilor comerciale.

Decizia finală privind nivelul subvenționării proprietăților este luată după prezentarea planurilor privind fondul locativ pe baza suprafeței utile stabilite într-un aviz al unui expert de către o persoană autorizată (articolul 1 punctul 7).

Punctul 1. Subvenție de bază, subvenție suplimentară – 100 de puncte

Numărul maxim de puncte calculat din tabelul subvenției de bază și al subvenției suplimentare este de 100 de puncte.

Subvenție de bază		
Cerință HWB_{Ref,RK}	Cerințe suplimentare	Puncte
Indicatorul minim de performanță energetică în conformitate cu Codul construcțiilor din Austria Inferioară	alternativă foarte eficientă*) Sistemul energetic în legătură cu un sistem fotovoltaic (cel puțin 0,5 kWp per unitate locativă) și protecție solară externă mobilă (orientare nord-est către nord-vest)	80

*) Este permisă producerea descentralizată și directă a apei calde prin energie electrică, în combinație cu un sistem fotovoltaic de cel puțin 1 kWp per apartament.

Subvenție suplimentară de până la 100 de puncte	
Extinderea sistemului fotovoltaic la cel puțin 0,75 kWp per unitate locativă	5
Instalarea instalațiilor de stocare a energiei electrice (min. 1,0 kWh pe unitate locativă)	10
Instalarea instalațiilor de stocare a energiei electrice (min. 1,5 kWh pe unitate locativă)	15
Sistem solar cu cel puțin 1 m ² pe unitate de locuit*	10
Sistem solar cu cel puțin 2 m ² pe unitate de locuit*	15
Ventilație rezidențială controlată cu recuperare de căldură	10
Obținerea unui număr de referință _{HWB, RK} de 10 x (1 + 3/lc)	10
Obținerea unui număr de referință _{HWB, RK} de 12 x (1 + 3/lc)	5
Materiale de construcție ecologice (în conformitate cu cifra-cheie OI3_{BG0, lc})	până la 10
Pachet de securitate (uși de intrare cu clasă de rezistență ≥ RC3, sau alternativ cu instalarea de sisteme de alarmare)	5
Înverzirea parțială a acoperișului	2
Alternativă: Acoperiș predominant verde	4
Fațadă verde	6
Proiectarea ecologică a grădinii și a spațiului deschis sau infiltrarea apei pluviale pe proprietatea privată	3
Facilități de parcare pentru autovehicule în etaje de parcare cu cel puțin două niveluri sau în garaje subterane	4
Alternativă:	2

Facilități de parcare pentru autovehicule în garaje sau în garaje din afara clădirii subvenționate	
--	--

Punctul 2. Subvenții suplimentare – peste 100 de puncte

Pe lângă subvenția prevăzută la punctul 1. (subvenție de bază și subvenție suplimentară), se pot acorda puncte pentru următoarele măsuri:

Subvenții suplimentare – peste 100 de puncte		
Ascensor (cu excepția „locuințelor fără bariere și a locuințelor asistate”)		10
Exploatație comună		20
Garanție cu preț fix cu opțiune de închiriere-cont după cinci ani*)		5
Alternativă: Garanție cu preț fix pentru opțiunea de închiriere cu posibilitate de cumpărare după 10 ani*)		8
Organizarea procedurii de selecție arhitecturală și de planificare		10
Unități mici Construirea unui proiect imobiliar cu până la 12 locuințe subvenționate și nesubvenționate/case terasate, prin care unitățile locative construite simultan, inclusiv pe parcelele adiacente, sunt incluse în numărul a 12 locuințe; nu poate exista nici o extensie până în momentul în care complexul de locuințe începe să fie utilizat		15
Alternativă: Dezvoltări la scară mică Proprietăți pentru care structura individuală nu depășește 12 locuințe (nu este posibil pentru locuințele terasate)		10
Calitatea amplasamentului (excluzând subvențiile specifice grupului-țintă în conformitate cu punctul 3.)		până la 20
Calitatea locației	Construirea de clădiri intercalate între proprietățile învecinate	5
	Proiecte de construcții în centrul istoric al orașului până în jurul anului 1960	10
	Proiecte de construcții în zona centrală	15
	Proiect de construcție în zona principală a clădirii	15
Bonus de compensare specific regiunii (Categorie I – scăderea numărului de locuitori)		15
Primă de compensare specifică regiunii (Categorie II – scăderea numărului de locuitori)		25

*) Însoțit de dovada respectării unei metode de calcul conforme cu Legea privind locuințele fără scop lucrativ și cu standardele aferente.

Punctul 3. Subvenții specifice grupului-țintă – peste 100 de puncte

În plus față de subvenția prevăzută la alineatul (1) (subvenție de bază, subvenție suplimentară de până la 100 de puncte) și subvenții suplimentare în conformitate cu alineatul (2) (subvenție suplimentară de peste 100 de puncte), se pot acorda puncte pentru una dintre următoarele măsuri.

a)

LOCUIŢE ASISTATE	
Modelul de locuință „asistată” le permite persoanelor cu dizabilități și celor care se confruntă cu limitări legate de vârstă să ducă o viață independentă, beneficiind de servicii de îngrijire adaptate nevoilor individuale.	
	Puncte
Executarea fără bariere a clădirii, adică accesul la clădire și la locuință trebuie să fie lipsit de bariere. Trebuie asigurată circulația fără bariere în locuință, inclusiv în zona sanitară	40
Ascensor	
Cameră de zi/cameră comună, inclusiv WC fără bariere pentru rezidenți (de exemplu, sală de lectură, de internet și televiziune); Suprafață minimă: 2,5 m ² /unitate de locuit, dar nu mai puțin de 20 m ²	
Sistemul de apeluri de urgență (renovabil în termen de 24 de ore)	
suprafața locuinței trebuie să fie cuprinsă între 45 m ² și 65 m ² .	
Infrastructura adecvată, cum ar fi serviciile locale, oportunitățile de petrecere a timpului liber, transportul public și facilitățile guvernamentale sunt suficient de disponibile și ușor accesibile.	
reședința poate fi doar închiriată	
Organizarea de sprijin din partea comunității locale, de comun acord cu membrul guvernamental competent al Guvernului Landului Austria Inferioară pentru Afaceri Sociale; în cazul în care se aplică dispoziții anterioare, se pot utiliza dispozițiile menționate anterior.	

b)

LOCUIŢE FĂRĂ BARIERE	
„Locuința fără bariere”, care permite persoanelor cu handicap și celor care trebuie să accepte restricții legate de vârstă să trăiască în mod independent.	
	Puncte
Executarea fără bariere a clădirii, adică accesul la clădire și la locuință trebuie să fie lipsit de bariere și trebuie să fie garantată circulația fără bariere în interiorul locuinței, precum și în zona sanitară	25
Ascensor	
Sistemul de apeluri de urgență (renovabil în termen de 24 de ore)	
dimensiunea locuinței trebuie să fie cuprinsă între 45 m ² și 65 m ²	
Infrastructura adecvată, cum ar fi serviciile locale, oportunitățile de petrecere a timpului liber, transportul public și facilitățile guvernamentale sunt suficient de disponibile și ușor accesibile	
reședința poate fi doar închiriată	

c)

UNITĂȚI DE CAZARE PENTRU TINERI („JUNGES WOHNEN”)	Puncte
dimensiunea locuinței este de maximum 60 m ² ; nu este posibilă îmbinarea a două apartamente, astfel cum se prevede la articolul 32.	25
reședința poate fi doar închiriată	
contribuția financiară nu poate depăși 6 000,00 EUR	
structura trebuie ridicată pe o proprietate închiriată și/sau reducerea contribuției pentru dezvoltare cu cel puțin două treimi	
Vârsta maximă admisă a locuitorilor la data de începere a contractului de închiriere este de 35 de ani. În cazul soților sau al parteneriatelor civile, cel puțin unul dintre parteneri trebuie să îndeplinească această cerință.	

Articolul 31

Subvenție acordată producătorilor

(1) Subvenția acordată pe partea ofertei constă într-o subvenție degresivă pentru un împrumut sau pentru utilizarea fondurilor proprii de către o asociație de locuințe fără scop lucrativ, în valoare de 85 % din principalul eligibil.

(2) Contribuția la un împrumut sau la utilizarea resurselor proprii de către o asociație non-profit din domeniul construcțiilor se acordă pe o perioadă de 20 de ani și se calculează în fiecare an din valoarea nominală eligibilă acordată inițial (85 %). Procentajul subvenției acordate în cadrul procedurii de eligibilitate pentru obiectul eligibil se reduce anual cu 10 % față de anul precedent. Valoarea amortizării degresive se stabilește anual în decembrie pentru garanțiile din anul următor. Valoarea de referință este UDRB (randamentul mediu ponderat în funcție de circulație pentru obligațiunile federale), care este publicat pe site-ul web al OeNB. Valoarea de referință este determinată în luna decembrie a anului curent ca medie a celor 12 medii lunare anterioare. Valoarea de referință astfel determinată, majorată cu o marjă bancară standard de 1 %, constituie baza pentru stabilirea ratei dobânzii pentru garanțiile pentru anul calendaristic următor (maximum 4 %) și se ridică la 4 % în 2027. Valoarea de referință determinată conform descrierii de mai sus (ØUDRB 12 luni) este rotunjită comercial la cea mai apropiată jumătate de procent.

Pentru a putea beneficia de subvenție, împrumutul sau utilizarea fondurilor proprii de către o asociație de construcții fără scop lucrativ trebuie să aibă o durată minimă de 35 de ani, iar rambursarea împrumutului sau utilizarea fondurilor proprii de către o asociație de construcții fără scop lucrativ trebuie să se facă în rate progresiv crescânde.

Creșterea sarcinii anuale totale generate de finanțare (împrumut minus subvenție) ar trebui să se situeze între 0 % și 5 % pe an și nu ar trebui să depășească 2,5 % în medie pe întreaga durată (în raport cu durata minimă a împrumutului de 35 ani).

Orice creștere suplimentară a costurilor (de exemplu, cheltuieli, rate ale dobânzii pentru împrumuturile variabile etc.) trebuie compensată printr-o prelungire corespunzătoare a termenului de finanțare.

În cazul achiziționării de bunuri imobile locative, dispozițiile articolului 20 din Legea privind creditele ipotecare și imobiliare (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz) privind rambursările anticipate se aplică mutatis mutandis părții relevante a împrumutului.

În cadrul procedurii de acordare a subvenției, solicitantul trebuie să prezinte o declarație conform căreia condițiile împrumutului sunt conforme cu condițiile de acordare a subvenției.

(3) O interdicție de înstrăinare în temeiul articolului 11 alineatul (3) din NÖ WFG [Liniile directe privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară] 2005 trebuie înregistrată pentru o perioadă de 25 de ani. Interdicția de vânzare se aplică terților și, de asemenea, îi obligă pe succesorii în drepturi. Dacă interdicția de vânzare este inclusă, dreptul de proprietate (coproprietate, proprietate rezidențială, drepturi de construire) asupra bunului imobil poate fi transferat numai prin tranzacție legală între persoane în viață, cu acordul scris al guvernului provincial, până la rambursarea împrumutului.

(4) Cererea de începere a plăților subvenției trebuie depusă în anul specificat în scrisoarea de acordare a subvenției, după depunerea deciziei privind înregistrarea interdicției de înstrăinare, în conformitate cu articolul 11 alineatul (3) din Legea privind locuințele din Austria Inferioară din 2005.

(5) Pentru o perioadă de 35 ani, subvențiile individuale pot fi acordate în conformitate cu secțiunea VIII.

(6) Guvernul landului trebuie să rezilieze subvenția în cazul în care există motive de reziliere în temeiul articolului 7 alineatul (1) punctele 1 și 2. Subvențiile vor înceta la data expirării.

Articolul 31a

Subvenții pentru scopuri speciale din partea guvernului federal pentru renovarea locuințelor

(Decizie în temeiul articolului 7a din Legea din 2005 privind locuințele din Austria Inferioară din marți, 18 iunie 2024 de punere în aplicare a articolului 29a din Legea din 2024 privind egalizarea fiscală)

(1) Asociațiile non-profit din domeniul construcțiilor pot depune cereri de subvenții în temeiul articolului 31a. Se pot depune cereri pentru subvenții acordate la nivelul ofertei în temeiul articolului 30 alineatul (1) punctele 1 și 2 pentru locuințe ocupate de proprietari sau locuințe destinate închirierii cu opțiuni de cumpărare, pentru subvenții acordate la nivelul ofertei în temeiul articolului 30 alineatul (1) punctele 1 și 2 pentru locuințe destinate închirierii, precum și pentru subvenții acordate la nivelul ofertei în temeiul articolului 30 alineatul (1) (3). Se vor include „Locuințe asistate”, „Locuințe fără bariere” și „Locuințe pentru tineri”.

(2) Valoarea nominală a subvenției se calculează în conformitate cu articolul 30. Orientările din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, cu excepția articolului 31, se vor aplica întregii proceduri.

(3) Valoarea subvenției respective se stabilește după cum urmează:

- a) subvențiile pentru locuințe ocupate de proprietari, a locuințelor închiriate cu opțiuni de cumpărare și a locuințelor închiriate constă într-o subvenție nerambursabilă în valoare de 70 % din valoarea nominală eligibilă pentru subvenționare.
- b) Subvenția destinată anumitor grupuri țintă pentru locuințele de închiriat se acordă sub forma unui grant nerambursabil în valoare de 80 % din costurile eligibile.

(4) Condițiile prevăzute la articolul 25 trebuie îndeplinite înainte de aprobarea de către Guvernul Landului Austria Inferioară.

(5) Angajamentul trebuie să includă următoarele condiții, în conformitate cu articolul 29a alineatul (4) din FAG [Legea austriacă privind alocațiile familiale] din 2024:

- a) Măsura antispeculație în temeiul articolului 15h din WGG și măsurile antispeculație în temeiul articolelor 15g și 15i din WGG se vor aplica mutatis mutandis pentru o perioadă de 25 de ani de la data acceptării angajamentului.
- b) Instalațiile fotovoltaice vor fi montate pe suprafețele lucrărilor de construcție sau pe alte structuri din șantier; în cazuri justificate (de exemplu, clădiri situate în zone protejate), se poate renunța la obligația de a instala o instalație fotovoltaică. Puterea sistemului fotovoltaic va fi de cel puțin 10 W_{peak} pe m² din suprafața brută condiționată a podelei.

(6) Subvenția va fi plătită la prezentarea deciziei de înregistrare a interdicției de înstrăinare în conformitate cu articolul 11 alineatul (3) din Legea privind locuințele din Austria Inferioară din 2005 și nu este condiționată de progresul construcției. Dacă imobilul pentru care s-a acordat subvenția nu este construit în termen de cinci ani de la acordarea acesteia, subvenția trebuie rambursată.

(7) Subvenția se limitează la subvenția cu destinație specială pentru subvenții pentru locuințe în temeiul articolului 29a alineatele (1)-(5) și al articolelor 11 și 12 din Legea din 2024 privind egalizarea fiscală.

(8) Articolul 29a alineatele (1)-(5), (11) și (12) din Legea privind egalizarea fiscală din 2024 face parte integrantă din regimul special „Articolul 31a: Subvenții federale pentru promovarea construcției de locuințe”.

(9) O interdicție de înstrăinare în temeiul articolului 11 alineatul (3) din NÖ WFG [Liniile directoare privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară] 2005 trebuie înregistrată pentru o perioadă de 25 de ani. Interdicția de vânzare se aplică terților și, de asemenea, îi obligă pe succesorii în drepturi. Dacă interdicția de vânzare este inclusă, dreptul de proprietate (coproprietate, proprietate rezidențială, drepturi de construire) asupra bunului imobil poate fi transferat numai prin tranzacție legală între persoane în viață, cu acordul scris al guvernului provincial, până la rambursarea împrumutului.

(10) „Modelul de subvenție pentru locuințe din 2009” poate fi acordat pe o perioadă de 25 de ani, în conformitate cu articolul 48.

Articolul 32

Conectarea a două locuințe pentru familii mari

(1) În cazul în care există familii cu cel puțin trei copii aflați în întreținere în gospodărie (familii mari) pentru care se solicită alocația familială, atunci când se combină două locuințe adiacente, subvenționarea proprietăților din prezenta secțiune și grantul pentru locuință în temeiul secțiunii VIII pot fi acordate pentru ambele locuințe. Modificările în ceea ce privește dimensiunea familiei sunt, de asemenea, ignorate în cazul aprobărilor ulterioare pentru transferul titlului.

(2) Cele două apartamente conectate în conformitate cu alineatul (1) trebuie să fie partajate de această familie numeroasă.

Suprafața utilă subvenționată nu poate depăși 130 m².

Articolul 33

Subvenții pentru spații comerciale și facilități pentru asistență medicală

(1) Municipality și asociațiile de construcții fără scop lucrativ recunoscute în temeiul Legii privind locuințele cu profit limitat (WGG) pot fi, de asemenea, solicitanți de subvenții pentru construirea de spații comerciale în locuințe multifamiliale subvenționate.

Spațiile comerciale trebuie să fie amplasate la parterul sau subsolul casei multifamiliale subvenționate și pot fi doar închiriate. Casa subvenționată cu mai multe familii trebuie să fie situată în centrul orașului.

(2) Instalațiile subvenționate care servesc unor scopuri medicale pot fi închiriate numai în regim de leasing.

Unitatea de asistență medicală subvenționată poate fi utilizată de mai mulți medici sau terapeuți în cazul în care aceștia închiriază în comun unitatea de asistență medicală subvenționată sau în cazul în care ceilalți utilizatori închiriază unitatea de asistență medicală subvenționată printr-o subînchiriere care acoperă costurile.

SECȚIUNEA VII

Subvenții pentru renovarea locuințelor

Articolul 34 Solicitantul de subvenții

(1) O subvenție prevăzută pentru renovarea locuințelor poate fi acordată persoanelor menționate la articolul 3 alineatul (3) din NÖ WFG 2005, cu excepția chiriașilor și a locatorilor.

Promoțiile pentru măsuri de renovare în conformitate cu articolul 1 punctul 21 (Reconstrucția) pot fi acordate asociațiilor de construcții fără scop lucrativ recunoscute și municipalităților în conformitate cu Legea privind locuințele fără scop lucrativ (WGG).

(2) Pentru renovarea locuințelor rezidențiale în comun, administratorul trebuie să declare că are autoritatea de a-i reprezenta pe proprietari în temeiul articolului 18 alineatul (2) din WEG 2002.

(3) În temeiul Legii privind asociațiile de locuințe fără scop lucrativ (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WBG), asociațiile de locuințe fără scop lucrativ recunoscute, municipalitățile și societățile imobiliare deținute în majoritate de municipalități (Kommunalimmobilien-gesellschaften) pot beneficia de sprijin pentru renovarea spațiilor comerciale destinate exclusiv închirierii.

Promoțiile pentru măsuri de renovare în conformitate cu articolul 1 punctul 21 (Reconstrucția) pot fi acordate asociațiilor de construcții fără scop lucrativ recunoscute și municipalităților în conformitate cu Legea privind locuințele fără scop lucrativ (WGG).

În cazul unei construcții noi în timpul lucrărilor de renovare, spațiile comerciale trebuie să fie amplasate la parterul sau subsolul casei multifamiliale subvenționate și pot fi doar închiriate. Clădirea de locuințe multifamiliale care urmează să fie renovată trebuie să fie situată în centrul orașului.

(4) Solicitanții de subvenții pentru renovarea unităților medicale pot fi eligibili în temeiul articolului 3 alineatul (3) din Orientările din 2005 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

Promoțiile pentru măsuri de renovare în conformitate cu articolul 1 punctul 21 (Reconstrucția) pot fi acordate asociațiilor de construcții fără scop lucrativ recunoscute și municipalităților în conformitate cu Legea privind locuințele fără scop lucrativ (WGG).

Instalațiile subvenționate care servesc unor scopuri medicale pot fi închiriate numai în regim de leasing. Unitatea de asistență medicală subvenționată poate fi utilizată de mai mulți medici sau terapeuți în cazul în care aceștia închiriază în comun unitatea de asistență medicală subvenționată sau în cazul în care ceilalți utilizatori închiriază unitatea de asistență medicală subvenționată printr-o subînchiriere care acoperă costurile.

Articolul 35

Cereri

Fără a aduce atingere articolelor 10 și 25, cererea trebuie să includă toate documentele necesare pentru evaluare, în special următoarele:

- dovada dreptului de proprietate sau dovada dreptului de a construi clădiri pe terenuri închiriate – inițial este suficient să se furnizeze o ofertă informală de cumpărare a proprietății;
- proiectele de planuri de renovare;
- calcule ale costurilor;
- amenajări ale spațiului util.

Articolul 35a

Cerințe privind garanția

(1) Înainte de emiterea garanției, solicitantul subvenției trebuie să declare în scris dacă locuințele urmează să fie închiriate/inchiriate cu opțiune de cumpărare, puse în vânzare sau deținute ca proprietate sau dacă sunt destinate unei alte utilizări.

(2) Înainte de emiterea garanției, solicitantul trebuie să dovedească printr-o declarație că a fost aleasă abordarea cea mai economică, eficientă și practică în ceea ce privește utilizarea fondurilor subvenționate. Contractele ar trebui atribuite separat pentru fiecare meserie, ținând seama de considerente economice și/sau tehnice.

Atribuirea contractelor de către contractant către subcontractanți este posibilă numai cu acordul solicitantului.

(3) Înainte de a primi finanțare, solicitantul trebuie să prezinte un plan de finanțare ca dovadă a faptului că finanțarea proiectului de construcție este asigurată.

(4) În cazul în care costurile de renovare depășesc 360 EUR pe metru pătrat de suprafață utilă, solicitantul trebuie să deschidă și să declare un cont bancar separat destinat lucrărilor de construcție, în care să fie depuse toate fondurile necesare pentru finanțare și prin care să se efectueze toate plățile, înainte de a primi aprobarea.

(5) Costurile de renovare de 360 EUR pe metru pătrat de suprafață utilă și, în cazul în care finanțarea se bazează pe prezentarea unui certificat de performanță energetică, faptul că o persoană autorizată (articolul 24) este responsabilă să efectueze o supraveghere locală cuprinzătoare a clădirii înainte de a primi garanția.

Fără a aduce atingere articolului 24, această supraveghere locală a clădirilor poate fi efectuată, de asemenea, de un angajat al solicitantului sau de supraveghetor sau de reprezentantul autorizat, în cazul în care angajatul a finalizat cu succes examenul de maistru constructor sau de inginer civil.

Această autoritate locală desemnată în domeniul construcțiilor este responsabilă, alături de solicitant, față de stat cu respectarea și îndeplinirea obligațiilor asociate relației de subvenționare.

(6) Înainte de eliberarea garanției – și în cazul unor modificări survenite în perioada de construcție – solicitantul subvenției trebuie să prezinte dovada clasei de performanță energetică, chiar înainte de aprobarea situației finale; această dovadă trebuie furnizată de o persoană autorizată să elibereze certificatul de performanță energetică, sub forma unui aviz de expertiză.

(7) Solicitantul subvenției trebuie să dovedească, prin prezentarea unui extras de carte funciară înainte de a da asigurări, că este îndreptățit să construiască proprietatea sau proprietățile, proprietarului, proprietarului apartamentului, coproprietarului sau proprietarului clădirii.

În cazuri excepționale justificate, poate fi suficientă temporar administrarea fiduciară de către un notar/avocat.

(8) Autorizația autorității de urbanism trebuie să fie obținută înainte de acordarea garanției. Înainte de acordarea garanției, trebuie prezentată decizia finală a autorității de construcții cu privire la autorizația de construire, inclusiv procesul-verbal, precum și planurile de construcție și de șantier aprobate de autoritatea de construcții, inclusiv descrierea clădirii.

În plus, trebuie prezentată o listă a suprafeței utile verificate de o persoană autorizată (articolul 24) sau de autoritatea de construcții locală [articolul 35a alineatul (5)].

(9) În cazul reconstrucției (articolul 1 punctul 21), o clădire rezidențială este nou construită pe aceeași proprietate în care o clădire existentă este demolată (în totalitate sau în mare parte), fără posibilitatea renovării (locuinței) sau a construirii de noi locuințe. Este permisă dezvoltarea ulterioară a acestei proprietăți.

Articolul 36

Subvenție acordată producătorilor

(1) (a) Subvenționarea proprietăților menționată în această secțiune constă într-un grant constant, nerambursabil, de maximum 4 % pe an, pentru plățile regulate pentru împrumuturi care nu depășesc 30 % din costurile admisibile de renovare.

b) (b) În cazul în care se emite un certificat energetic și se iau măsuri de izolare termică sau se renovează o clădire listată sau istorică care merită să fie conservată, procentul împrumutului în conformitate cu litera (a) pentru toate lucrările executate poate fi determinat în cadrul unui sistem de puncte în conformitate cu articolul 37.

c) În cazul în care lucrările de renovare sunt efectuate în conformitate cu articolul 1 alineatul (21) (reconstrucție) și se eliberează un certificat de performanță energetică, subvenția din partea ofertei constă într-o subvenție nerambursabilă constantă de până la 4 % pe an pentru anuitățile împrumuturilor sau utilizarea fondurilor proprii de către o asociație de locuințe fără scop lucrativ.

Valoarea nominală eligibilă pentru subvenții se stabilește în conformitate cu articolul 37 Renovarea locuințelor 1 punct este evaluat la 1 % din costurile de renovare. O creștere a costurilor de renovare recunoscute de maximum 1 200 EUR/m² se efectuează numai pentru calitatea situației și prima regională de compensare în conformitate cu articolul 30 alineatul (1) al doilea paragraf (1 punct = 1 % din costurile eligibile de renovare), dar pentru maximum 100 % din costurile reale de renovare.

Este posibilă dezvoltarea în continuare a aceleiași proprietăți, prin care nicio creștere a costurilor de renovare recunoscute peste 1 200 EUR/m² nu este posibilă pentru aceste unități la determinarea valorii nominale eligibile.

(2) În cazul în care costurile de renovare aprobate la momentul acordării garanției depășesc 360 EUR pe metru pătrat de suprafață locuibilă utilă și în cazul subvențiilor în temeiul alineatului (1) litera (a), subvenția va fi valabilă pentru o perioadă de 10 ani.

În cazul în care costurile de renovare aprobate la momentul garanției depășesc 360/m² din suprafață utilă, această subvenționare a proprietăților se acordă opțional pentru 10 sau 15 ani. Dacă se alege un termen de 10 ani, subvenția anuală se ridică la 5 %.

Pentru costurile de renovare estimate la momentul acordării garanției la 1 000 de euro pe metru pătrat de suprafață utilă locuibilă, această subvenție acordată furnizorului se acordă pe o perioadă de 10, 15 sau 20 de ani. Dacă se alege un termen de 10 sau 15 ani în loc de 20 de ani, subvenția anuală este de 5 %.

Atunci când se subvenționează renovarea locuințelor cu costuri de renovare diferite pe m² de suprafață utilă din suprafața utilă locuibilă, costurile medii trebuie luate în considerare pentru evaluarea duratei.

(3) Costurile maxime eligibile pentru renovare sunt de 1 200 EUR pe metru pătrat de suprafață utilă locuibilă.

Subvențiile prevăzute la alineatul (1) litera (c) (reconstrucție) și subvențiile în valoare de 5 % prevăzute la alineatul (2) pot fi acordate pentru cererile depuse în întregime până la sfârșitul anului 2026, în sensul articolului 35a.

(4) Suprafața utilă eligibilă este de maximum 130 m² de suprafață utilă pe locuință, pe unitate medicală sau pe spațiu comercial.

(5) Granturile se acordă numai pentru anuitățile împrumuturilor contractate pentru finanțarea măsurilor de renovare.

Dovada că a fost contractat un împrumut este dată de o declarație din partea solicitantului de subvenție și a creditorului sau a furnizorului de credite.

(6) Grantul va fi eliberat cel mai devreme de la data garanției.

(7) Dobânda la capitalul propriu poate fi decontată cel mult semestrial, pe bază deductibilă și netă. Plafonul ratei dobânzii este media EURIBOR la șase luni față de luna septembrie, dar cel puțin 0, pentru anul următor.

Este permisă o majorare de până la 0,3 % pe an.

Articolul 36a

Subvenții pentru scopuri speciale din partea guvernului federal pentru renovarea locuințelor

(Decizie în temeiul articolului 7a din Legea din 2005 privind locuințele din Austria Inferioară din marți, 18 iunie 2024 de punere în aplicare a articolului 29a din Legea din 2024 privind egalizarea fiscală)

(1) Pentru renovarea apartamentelor de închiriat de către organizații non-profit Asociațiilor de proprietari li se poate acorda o subvenție nerambursabilă în valoare de 20 % din costurile eligibile de renovare. Costurile de renovare eligibile se calculează în conformitate cu articolul 37.

Cererea va fi depusă în cursul unei proceduri de subvenționare pentru acordarea unei subvenții de restructurare în conformitate cu articolul 36.

(2) Orientările din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară se vor aplica întregii proceduri, cu excepția articolului 36 alineatele (1), (2), (5), (6) și (7).

(3) Subvenția va fi plătită după notificarea începerii construcției.

Dacă lucrările de renovare a locuinței nu sunt efectuate în termen de cinci ani de la acordarea subvenției, aceasta trebuie rambursată.

(4) Subvenția se limitează la ajutorul financiar cu destinație specifică pentru asistență în domeniul locuințelor, în conformitate cu articolul 29a alineatele (1), (2), (5), (11) și (12) din Legea privind egalizarea fiscală din 2024.

(5) Articolul 29a alineatele (1), (2), (5), (11) și (12) din Legea din 2024 privind egalizarea fiscală face parte integrantă din regimul special „Articolul 36a: Subvenție federală destinată special renovării locuințelor.

Articolul 37

Valoarea subvenției

- (1) Drept condiție prealabilă pentru acordarea unei subvenții pentru renovarea globală legată de energie, trebuie respectate cerințele minime pentru standardele de protecție termică în conformitate cu tabelul de mai jos, în care se aplică o interpolare liniară între valori în legătură cu raportul suprafață/volum (raportul A/V):

Modelul de finanțare WS cu certificat de performanță energetică	
Indicator de performanță energetică (HWB _{Ref,RK})	
la un raport A/V ≤ 0,8	la un raport A/V ≤ 0,2
50	25

Calculul subvenției depinde de obținerea unei rate mai bune a raportului energetic A/V și de îmbunătățirea procentului în comparație cu standardul minim stabilit mai sus.

Valoarea nominală eligibilă pentru subvenții se calculează în conformitate cu anexa A.

1 punct este evaluat la 1 % din costurile de renovare.

Aceasta nu se aplică clădirilor clasificate și clădirilor istorice demne de conservare. În aceste cazuri, trebuie efectuată o optimizare termică ca parte a unei renovări cuprinzătoare și trebuie prezentat un certificat de performanță energetică.

Pentru clădirile clasificate și clădirile istorice demne de conservare, subvenția de bază este de 75 de puncte.

Pentru subvenții se vor utiliza maximum 100 de puncte.

Subvenție suplimentară de până la maximum 100 de puncte	
Sistem de încălzire cu energie din surse regenerabile sau cu încălzire urbană biogenică, sistem monovalent de pompe de căldură sau racordare la încălzirea centralizată de la centralele de cogenerare	15
Trecerea de la sistemul de încălzire descentralizat la sistemul central (sisteme de energie alternativă foarte eficiente) sau de la surse fosile la energie din surse regenerabile, inclusiv prepararea apei.	10
Sistem fotovoltaic cu cel puțin 0,5 kWp per unitate locativă	10

Sistem fotovoltaic cu cel puțin 0,75 kWp per unitate locativă		15
Instalarea instalațiilor de stocare a energiei electrice (min. 1,0 kWh pe unitate locativă)		10
Instalarea instalațiilor de stocare a energiei electrice (min. 1,5 kWh pe unitate locativă)		15
Sistem solar cu cel puțin 1 m ² pe unitate de locuit*		10
Sistem solar cu cel puțin 2 m ² pe unitate de locuit*		15
Ventilație rezidențială controlată cu recuperare de căldură		10
Unități de ventilație cu o singură cameră cu recuperare de căldură		5
Reglarea și optimizarea distribuției de căldură		5
Materiale de construcție ecologice (Materiale izolante fabricate din materii prime regenerabile, conform Codului de construcții al Austriei Inferioare)		până la 10
Materiale de construcții ecologice	Pereți adiacenți aerului ambiant	3
	Perete despărțitor de încăperi/secțiuni de clădire neîncălzite	3
	Tavanul/acoperișul etajului superior	3
	Plafonul etajului inferior	3
Pachet de securitate (uși de intrare cu clasă de rezistență ≥ RC3, sau alternativ cu instalarea de sisteme de alarmare)		5
Înverzirea parțială a acoperișului		2
Alternativă: Acoperiș predominant verde		4
Fațadă verde		6
Jaluzele externă mobilă		10
Conductă pentru modernizarea stațiilor de încărcare a vehiculelor electrice, cu facturare prin contorul locuinței pentru toate locurile de parcare		5
Ascensor		10

- (2) (a) În cazul în care suprafața utilă de locuit a locuințelor noi care urmează să fie construite depășește 20 % din suprafața utilă de locuit a locuințelor care urmează să fie renovate, dispozițiile articolului 3 alineatele (1) și (2) din Legea privind locuințele din Austria Inferioară din 2005, precum și articolul 5 se aplică locuințelor noi care urmează să fie construite.

Societățile imobiliare deținute în proporție majoritară de municipalități (societăți imobiliare municipale) sunt tratate în același mod ca asociațiile de clădiri fără scop lucrativ și municipalitățile.

Atunci când construiesc clădiri noi separate termic, acestea trebuie să îndeplinească cerințele minime ale ratingurilor de performanță energetică pentru clădirile noi.

Proiectul de renovare și orice locuință nou construită trebuie să fie situată pe aceeași proprietate (număr cadastral) cel târziu la momentul angajamentului.

b) Suprafața utilă a apartamentelor nou construite în urma unei renovări trebuie să fie de cel puțin 40 m².

Fiecare locuință trebuie să fie autonomă și să aibă cel puțin o cameră de zi, bucatărie (zonă de gătit), baie cu facilități de spălare și duș sau cadă și o toaletă.

(3) Garanția este furnizată cu condiția ca, în cazul subvențiilor acordate în temeiul articolului 36, solicitantul subvenției să fie satisfăcut de valorile subvenției stabilite la momentul garanției.

(4) Următoarele standarde energetice minime trebuie respectate la renovarea sau înlocuirea componentelor individuale ale carcasei termice a clădirii:

Tabelul renovării componentelor individuale

Cerințe privind valoarea U pentru subvenționarea renovării componentelor individuale	
Fereastră, înlocuirea întregului element (cadru și sticlă)	1,00 W/(m ² K)
Perete exterior	0,25 W/(m ² K)
Tavan la ultimul etaj, acoperiș	0,14 W/(m ² K)
Tavanul subsolului, podelele de pe sol	0,29 W/(m ² K)

Acest lucru nu se aplică componentelor care merită conservate în cazul clădirilor listate sau istorice.

SECȚIUNEA VIII

Subvenția individuală

Articolul 38

Dispoziții generale privind subvenția individuală

Pentru a reduce povara care rezultă din plățile anuităților, proprietarul, chiriașul sau persoana care are dreptul de a utiliza o locuință subvenționată, o locuință rezidențială sau o locuință privată poate primi o subvenție la cerere – de exemplu, un grant pentru locuință sau un ajutor pentru locuință.

Articolul 39

Solicitanții subvenției individuale

(1) Pe lângă grupul de persoane menționat la articolul 4 (austrieci și persoane cu statut egal), se poate acorda, de asemenea, o subvenție individuală:

- a) persoanelor cărora le-a fost asigurată prin ordin oficial acordarea cetățeniei austriece;
- b) soților sau partenerilor înregistrați pentru care un singur partener îndeplinește cerințele de la articolul 4.

(2) Solicitantul subvenției și soțul sau partenerul acestuia trebuie, în principiu, să își fi stabilit reședința principală în locuința subvenționată.

Există un parteneriat atunci când cuplul își împarte existența din punct de vedere economic și utilizează în comun locuința. Aceasta este o prezumție care poate fi infirmată în cazul în care cei doi au copii împreună.

(3) Solicitantul trebuie să fi fost înregistrat timp de cel puțin cinci ani fără întrerupere cu reședința în Austria, imediat înainte de depunerea cererii de subvenții individuale. Guvernul statului poate renunța la această cerință, având în vedere situația personală sau familială a solicitantului, pentru a evita dificultățile sociale. Alineatul (3) nu se aplică persoanelor care au o legătură strânsă cu solicitantul și care locuiesc în aceeași gospodărie.

(4) Dispozițiile articolului 4 alineatul (3) se aplică mutatis mutandis.

Articolul 40

Venitul familial pentru subvenția individuală

(1) În principiu, venitul total (venitul familiei în temeiul articolului 2) trebuie dovedit pentru anul care a expirat înainte de data cererii de subvenție. Cu toate acestea, în cazul în care, în aplicarea articolului 44 alineatul (1), subvenția urmează să fie acordată și pentru o lună care face parte dintr-un an expirat, venitul anual din anul respectiv ar trebui să fie furnizat ca dovadă și utilizat ca bază pentru evaluare.

(2) În cazul în care există o pierdere de venituri de cel puțin 30 % în comparație cu venitul familiei între perioada care a stat la baza evaluării și venitul curent, de exemplu din cauza șomajului, subvenția poate fi acordată pe baza situației actuale a veniturilor. Odată cu nașterea unui copil, situația actuală a veniturilor poate fi luată în considerare în orice caz.

Alineatul (2), astfel cum a fost modificat prin măsura specială „Subvenție pentru partea de cerere în contextul COVID-19”, din Decizia guvernului landului în temeiul articolului 7a din NÖ WFG din 31 martie 2020 și 15 decembrie 2020:

În cazul în care există o pierdere de venituri de cel puțin 10% în comparație cu venitul familiei între perioada care a stat la baza evaluării și venitul curent, de exemplu din cauza șomajului, subvenția poate fi acordată pe baza situației actuale a veniturilor. Odată cu nașterea unui copil, situația actuală a veniturilor poate fi luată în considerare în orice caz.

Această ofertă specială este valabilă pentru cererile depuse în perioada 16 martie 2020-31 decembrie 2021.

(3) În cazul în care venitul familiei determinat pe baza dovezilor prezentate nu atinge limitele de venit specificate mai jos, aceste sume vor fi utilizate ca bază pentru calcularea subvenției individuale.

Pe baza sumelor prevăzute în Regulamentul privind tarifele orientative din Austria Inferioară, în versiunea sa actuală, pentru acordarea de ajutor unei persoane singure sau unui părinte singur, venitul minim necesar pentru acordarea ajutorului individual este

- | | |
|---|------------|
| 1. pentru o persoană singură sau un singur părinte | 100 % |
| 2. pentru adulții care trăiesc în aceeași gospodărie | |
| a) per persoană eligibilă | 70 % |
| b) de la a treia persoană ca vârstă care are dreptul la prestații | 45 % |
| 3. pentru minorii aflați în întreținere care locuiesc într-o gospodărie care au dreptul la alocație familială | |
| a) cu un copil | 25 % |
| b) cu doi copii per copil | 20 % |
| c) cu trei copii per copil | 15 % |
| d) cu patru copii per copil | 12,5 % |
| e) cu cinci sau mai mulți copii per copil | 12 %* |

Articolul 41

Beneficiarii subvenției individuale

Prestațiile prevăzute pentru alocația pentru locuință [articolul 46 alineatul (4)] și pentru ajutorul pentru locuință [articolul 47 alineatul (2)] vor fi luate în considerare în cazul

- a) familiilor tinere: acestea sunt familii cu cel puțin un copil aflat în întreținere aparținând gospodăriei în cazul în care un partener nu a împlinit încă vârsta de 35 de ani la momentul depunerii cererii, precum și a familiilor monoparentale care nu au împlinit încă vârsta de 35 de ani, cu cel puțin un copil în întreținere aparținând gospodăriei;
- b) familiilor cu cel puțin trei copii pentru care se solicită alocația familială la momentul depunerii cererii;
- c) persoanelor sau familiilor în care un membru al familiei are o reducere a capacității de muncă de cel puțin 55 %, astfel cum este definită la articolul 35 din EstG 1988 sau în cazul unei cereri de alocație de îngrijire de la nivelul II în sus, în conformitate cu Legea federală privind îngrijirea (Bundespflegegesetz 1993) și/sau cu Legea din 1993 privind indemnizația pentru îngrijirea persoanelor în Austria Inferioară (NÖ Pflegegeldgesetz 1993), precum și familiilor cu un copil pentru care se solicită o alocație familială mai mare la momentul depunerii cererii.

Beneficiul poate fi aplicat doar o singură dată.

Articolul 42

Condiții pentru acordarea subvenției individuale

(1) Subvențiile individuale pot fi acordate numai solicitanților de subvenții care utilizează o locuință subvenționată în temeiul dispozițiilor prevăzute la articolul 46 (ajutor pentru locuințe) sau la articolul 47 (grant pentru locuințe).

Nu este posibil să se primească în același timp alocație pentru locuință și subvenție pentru locuință.

(2) Se pot solicita subvenții individuale

a) în cazul în care renovarea proprietății subvenționate a fost subvenționată: de la data posibilității de utilizare dovedite

b) în cazul în care renovarea proprietății subvenționate a fost subvenționată:
- în cazul renovării proprietăților: de la data garantării subvenționării proprietăților;

- în cazul renovării locuințelor private: de la data raportului final aprobat;

în orice caz, rambursarea împrumutului subvenționat sau operațiunea de împrumut trebuie să poată fi deja compensată, de exemplu, cel mai devreme cu șase luni înainte de data scadenței inițiale pentru rambursarea semestrială a capitalului datorat.

(3) În cazul în care renovarea proprietății subvenționate a fost subvenționată în conformitate cu articolul 37 alineatul (4) (modelul proprietarului clădirii), nu este posibil să se solicite o subvenție individuală.

(4) În cazul în care un apartament subvenționat este utilizat de o comunitate de locuit în comun, nu se poate solicita o subvenție individuală.

Articolul 43

Cheltuielile cu locuința în cadrul subvenției individuale

(1) Următoarele se vor considera cheltuieli cu locuința:

1. **Anuitatea** (rambursarea capitalului, dobândă) pentru subvențiile rambursabile și împrumuturile contractate pentru construirea sau renovarea proprietății subvenționate, minus eventualele subvenții.
2. **Restituirea resurselor proprii utilizate de autoritățile locale sau de asociațiile de locuințe cu scop limitat** pentru construirea sau renovarea proprietății, cu un termen minim de 10 ani și o rată maximă a dobânzii de 3,5 % utilizată ca bază de calcul.
3. **Rambursarea și dobânzile** pentru un împrumut de conversie, în conformitate cu RBG 1987.

(2) În cazul în care se acordă subvenții pentru reducerea sarcinii cheltuielilor cu locuința [de exemplu, ajutorul pentru cheltuielile cu locuința în temeiul Legii privind taxele militare (Heeresgebührengesetz), indemnizațiile de închiriere în temeiul EStG], acestea – proporțional, dacă este necesar – se scad din plățile anuităților calculate.

În cazul în care solicitantul nu plătește integral costurile determinate cu locuința, subvenția poate fi acordată numai într-un quantum redus proporțional.

(3) Anuitatea care trebuie plătită se calculează pe baza raportului final aprobat și înainte de acest punct, pe baza garanției.

Este posibil să se modifice finanțarea unui raport final aprobat în cadrul costurilor totale de construcție.

(4) Cheltuielile cu locuința pot fi recunoscute pentru subvenția garantată inițială – cu excepția locuințelor a căror construcție sau renovare a fost sprijinită în temeiul NÖ WFG 1990, dar nu în conformitate cu modelul de finanțare din 1993 – până la maximum 4 EUR – sau 4,50 EUR pe m² de suprafață utilă. Limita de 4,50 EUR se aplică clădirilor rezidențiale a căror utilizare începând cu 1 ianuarie 2009 este autorizată de autoritatea de construcție (articolul 30 din Codul construcțiilor din Austria Inferioară).

Pentru fiecare subvenție suplimentară, cheltuielile cu locuințele pot fi recunoscute la un nivel de până la 2 EUR pe m² de suprafață utilă.

În cazul locuințelor rezidențiale și al locuințelor cu subvenții suplimentare acordate persoanelor cu nevoi speciale, în scopuri de educație și formare și altele similare, această sumă este majorată cu 25 % în fiecare caz.

Articolul 44

Acordarea subvenției individuale

(1) Subvențiile individuale pot fi acordate începând cu luna în care sunt prezente condițiile pentru acordarea unei subvenții. Cu toate acestea, astfel de subvenții pot fi acordate numai în cursul celor trei luni anterioare depunerii cererii. În cazul în care cererea este transmisă pe cale electronică prin intermediul unei asociații de locuințe cu scop lucrativ limitat, momentul în care aceasta ajunge la asociația de locuințe cu scop lucrativ limitat este decisiv. Cererea trebuie depusă la Guvernul landului Austria Inferioară în termen de patru luni.

(2) Subvenția individuală nu se acordă în cazul în care valoarea calculată a grantului este de 7 EUR sau mai puțin.

(3) Plățile se efectuează lunar, în arierate, după acceptarea garanției.

Articolul 44a

Acordarea retroactivă de subvenții individuale

(Decizia pronunțată în temeiul articolului 7a din NÖ WFG 2005 din 28 noiembrie 2023)

În cazul în care guvernul de stat a acordat aprobarea pentru subvenționarea unui proiect de locuințe de către o asociație de locuințe fără scop lucrativ sau de către o municipalitate, iar guvernul de stat și-a dat acordul pentru începerea construcției, atunci se pot solicita subvenții individuale. Subvențiile individuale pot fi acordate începând cu data depunerii cererii sau cu până la trei luni înainte de aceasta. Plata poate fi efectuată cel mai devreme după acceptarea garanției.

Articolul 45

Modificarea subvenției individuale

Acordul de subvenționare poate fi modificat

- a) în cazul în care cheltuielile care urmează să fie suportate pentru locuință (articolul 43) se modifică
- b) la nașterea unui copil aflat în întreținerea solicitantului și care locuiește împreună cu solicitantul în gospodăria comună
- c) în cazul unei reduceri semnificative a veniturilor [articolul 40 alineatul (2)],

cu condiția ca suma restului să fie mai mare de 20 de euro.

Articolul 46

Indemnizație pentru locuință

(1) Indemnizația pentru locuință se acordă utilizatorilor de locuințe subvenționate, de locuințe rezidențiale și de locuințe private care sunt subvenționate cu fonduri în cadrul

- a) Legii federale privind structurarea fondului național de indemnizații pentru locuință ca fond federal, pentru locuințe și urban;
- b) Legii privind renovarea clădirilor rezidențiale (Wohnhauswiederaufbaugesetz);
- c) Legii din 1954 privind subvențiile pentru locuințe (Wohnbauförderungsgesetz 1954)
- d) Legii din 1968 privind subvențiile pentru locuințe (Wohnbauförderungsgesetz 1968)
- e) Legii din 1969 privind îmbunătățirea locuințelor (Wohnungsverbesserungsgesetz 1969)
- f) Legii federale privind locuințele speciale din 1983 (Bundessonderwohnbaugesetz 1983)
- g) Legii din 1984 privind subvențiile pentru locuințe (Wohnbauförderungsgesetz 1984)
- h) Legii privind renovarea clădirilor rezidențiale (Wohnhaussanierungsgesetz)
- i) Legii privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară (NÖ Wohnungsförderungsgesetz) (secțiunile II, III și VI)
- j) Legea din 2005 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară (NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005)

[Secțiunile III și VII din Orientările privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară (NÖ Wohnungsförderungsrictlinien), 2005, 2011 și 2019, în cazul în care există o subvenție în temeiul literelor (a)-(i)]

(2) quantumul alocației pentru locuință este stabilit pe baza cheltuielilor cu locuința (articolul 43), care se repartizează proporțional cu suprafața utilă corespunzătoare [alineatul (3)], **minus cheltuielile rezonabile de locuință** [alineatul (4)] și o taxă forfetară pentru cheltuieli de întreținere de 1,50 EUR calculată pe baza suprafeței de locuit corespunzătoare, conform alineatului (3).

(3) **Suprafața utilă de locuit rezonabilă** pentru una sau două persoane este de 70 m² și crește cu 10 m² pentru fiecare persoană care locuiește în gospodărie comună.

În cazul locuințelor, suprafața utilă de locuit a unității de cazare servește drept bază pentru calcul.

(4) **Cheltuielile** rezonabile sunt stabilite în anexa B și sunt reglementate de venitul familiei.

În cazul beneficiarilor în temeiul articolului 41 literele (a) și (b), cheltuielile rezonabile se reduc cu 30 %, iar pentru beneficiari în conformitate cu articolul 41 litera (c) cu 40 %.

Articolul 47

Subvenție pentru locuință

(1) Un grant pentru locuință este o subvenție pentru plățile anuităților de 1 % până la 5 % din valoarea nominală eligibilă (punctul 4) corespunzătoare tabelului din anexa C. Subvențiile pentru locuințe pot fi acordate la cerere, în cazul subvențiilor acordate pentru oferta de locuințe

a) a fost garantată în cadrul „Programului special de locuințe pentru persoanele aflate în dificultate socială care au nevoie de locuință”, adoptat de Guvernul landului Austria Inferioară la 11 iunie 1991,

b) sau în temeiul măsurilor speciale adoptate de Guvernul landului Austria Inferioară la 26 ianuarie 1993, 2 iulie 1993 și 19 octombrie 1993, în conformitate cu articolul 55 din Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară (NÖ WFG), coroborat cu articolul 9 din Ordonanța privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară din 1990 și cu modificările aferente

c) în conformitate cu orientările pentru modelele de finanțare MH-NEU, MHAS-NEU, EH-NEU și KLAS-NEU sau

d) conform

Legii din 2005 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

(2) În cazul solicitanților eligibili (articolul 41), venitul familial determinat (articolul 40) se reduce cu 1 000 EUR pentru prima persoană și cu 350 EUR pentru fiecare persoană suplimentară.

(3) Nivelul subvenției pentru locuință nu poate depăși anuitatea plătită.

(4) Valoarea **nominală eligibilă** se determină după cum urmează:

a) pentru construirea unei **locuințe private**:
până la 45 000 EUR sub formă de subvenție sau împrumut rambursabil.

b) pentru renovarea locuințelor **private (renovare de mică amploare a unei case vechi)**:
până la 100 % din costurile de renovare, inclusiv o subvenție de cumpărare.
Suma eligibilă pentru subvenție pe unitate locativă este de maximum 78 000 EUR.

c) pentru construcția unei clădiri rezidențiale:

totalul din valoarea nominală decisivă eligibilă pentru subvenție și orice subvenție suplimentară aplicată – corespunzătoare categoriei de locuințe la momentul aprobării subvenției din perspectiva ofertei și/sau a subvenției de bază.

În cazul programului de subvenții MH-NEU cu un număr de clasificare, valoarea nominală eligibilă se calculează pe baza acestui număr de clasificare, cu condiția ca – în cazul unor numere de clasificare diferite – dezvoltatorul să nu fi efectuat nicio alocare.

În cazul subvențiilor în temeiul prezentelor orientări, valoarea nominală eligibilă este derivată în conformitate cu secțiunea VI.

d) pentru renovarea locuinței:

până la 100 % din costurile de renovare.

e) În cazul locuințelor în conformitate cu „Programul special de construcție de locuințe pentru solicitanții de locuințe vulnerabile din punct de vedere social și pentru solicitanții de locuințe”:

36 400 EUR, – într-o locuință **de categoria I** /într-un loc rezidențial (de la 35 m² de suprafață locuibilă utilizabilă),

50 900 EUR, – într-o locuință **de categoria II** /într-un loc rezidențial (de la 50 m² suprafață locuibilă utilizabilă) și

72 700 EUR, – într-o locuință **de categoria III** /într-un loc rezidențial (cu o suprafață utilă de locuit de 70 m²).

luând în considerare limita de toleranță de 3 % în fiecare caz

(5) Se acordă o indemnizație forfetară pentru costurile de funcționare în valoare de 1,50 EUR pentru suprafața eligibilă, în conformitate cu articolul 48 alineatul (3).

Articolul 48

Subvenție pentru locuință „Model 2009”

(1) Subvenția pentru locuință „Model 2009” este o subvenție pentru cheltuielile cu locuința.

O subvenție pentru locuință poate fi acordată la cerere în cazul în care

- a fost acordată o subvenționare a proprietăților
 - a) în temeiul „Programului special de locuințe pentru persoanele aflate în dificultate socială care au nevoie de o locuință”, adoptat de Guvernul Landului Austria Inferioară la 11 iunie 1991
 - b) sau în temeiul acțiunilor speciale adoptate de Guvernul Landului Austria Inferioară la 26 ianuarie 1993 și 2 iulie 1993 (renovarea locuințelor multifamiliale) în conformitate cu articolul 55 din Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară (NÖ WFG) coroborată cu articolul 9 din Ordonanța din 1990 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară și cu modificările asociate
 - c) în conformitate cu Orientările privind modelele de subvenționare MH-NEU și MHAS-NEU

d) în temeiul Legii din 2005 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, precum și al secțiunilor VI și VII din Orientările din 2005, 2011 și 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară

- iar începerea ocupării a fost după 30 iunie 2009.
Factorul determinant în acest sens este data încheierii contractului de utilizare (închiriere, cumpărare, contract privind dreptul de a dobândi în viitor titlul de proprietate etc.). Drepturile de intrare în contractele existente sunt recunoscute numai în cadrul parteneriatelor (căsătorie).

(2) Valoarea subvenției pentru locuințe se obține din diferența dintre **cheltuielile cu locuința** (articolul 43) și un cost de exploatare forfetar de 1,5 EUR legat de suprafața utilă eligibilă pentru subvenționare [alineatul (3)] și **cheltuieli rezonabile cu locuința** [alineatul (4)].

Decizie în temeiul articolului 7a din NÖ WFG 2005 din 24 septembrie 2019:

În cazul în care un pachet de îngrijire de bază este plătit sub formă de „locuință supravegheată” sau „locuință asistată”, subvenția lunară pentru locuință crește cu cheltuieli rezonabile pentru locuință.

De la 5 % până la 50,00 EUR
De la 10 % până la 40,00 EUR
De la 15 % până la 30,00 EUR

- (3) Spațiul de locuit utilizabil eligibil nu va depăși:
pentru o singură persoană: 50 m²,
pentru două persoane: 70 m²
crescând
pentru fiecare altă persoană strâns înrudită care locuiește în gospodăria comună cu 10 m², de la a cincea persoană strâns înrudită care locuiește în gospodăria comună cu 15 m² fiecare.

- (4) Cheltuielile rezonabile ale locuinței sunt: pentru 1 persoană
cu un venit anual de până la 14 600 EUR 0,0 %

până la 16 000,00 EUR	5,0 %
până la 16 350,00 EUR	7,5 %
până la 16 700,00 EUR	10,0%
până la 17 200,00 EUR	12,5 %
până la 17 700,00 EUR	15,0 %
până la 20 150,00 EUR	17,5 %
până la 20 600,00 EUR	20,0 %
de la 22 600,01 EUR	25,0 %

În cazul gospodăriilor de o singură persoană și de două persoane cu parteneri (soți), costurile rezonabile ale locuinței de 17,5 % până la un venit de 22 600 EUR pot fi luate în considerare dacă cel puțin un rezident nu a împlinit încă vârsta de 24 de ani.

În cazurile enumerate mai jos, valoarea venitului anual se reduce ca factor de calcul cu următorii factori de ponderare:

Factorul de ponderare crește pentru

1. partenerul (prin căsătorie) cu 50 %;
2. copiii aflați în întreținere care locuiesc în gospodărie (în timp ce primesc alocație familială) cu 30 % pentru primul copil, cu 35 % pentru al doilea copil și cu 40 % fiecare începând cu al treilea copil;
3. solicitanții de subvenții pentru familiile monoparentale care au dreptul la creditul fiscal pentru familiile monoparentale în baza prevederilor EstG 1988, cu 10 %;
4. fiecare altă persoană strâns înrudită care locuiește în gospodărie, cu 10 %;
5. membrii gospodăriei pentru care se primesc alocații familiale majorate care suferă o reducere a capacității de câștig de 55 % sau mai mare în sensul articolului 35 din EstG 1988; sau

Pentru a dovedi dreptul la alocația de îngrijire de nivel II, în conformitate cu Legea federală privind îngrijirea din 1993 sau cu Legea privind alocația de îngrijire din Austria Inferioară din 1993, trebuie să se demonstreze o creștere de câte 10 % în fiecare caz.

În cazul în care obligațiile de custodie și întreținere comune sunt specificate în deciziile de separare, factorul de ponderare crește

1. cu 15 % pentru primul copil;
2. cu 17,5 % pentru al doilea copil;
3. cu 20 % fiecare începând cu al treilea copil.

Copilul poate locui în locuința care constituie reședința sa principală sau secundară. Aceste dispoziții se aplică numai copiilor afectați de deciziile de separare.

Articolul 49

Subvenție extraordinară pentru locuință

(Decizie adoptată în temeiul articolului 7a din Legea din 2005 privind locuințele din Austria Inferioară din marți, 24 septembrie 2019)

În cazul în care, după rambursarea integrală a împrumuturilor subvenționate, sunt încă datorate alte fonduri externe și dacă chiria de bază nu este încă compensată în conformitate cu articolul 14 alineatul (7a) din Legea privind locuințe fără scop lucrativ sau o chirie de aceeași valoare în cazul locuințelor municipale, se pot acorda până la cinci ani subvenția pentru locuință sau alocația pentru locuință în limita a 2 EUR pe m² pe lună, cu reducerea costului locuințelor la maximum 2,50 EUR/m² pe lună.

Articolul 49a

Continuarea plății subvenției individuale în caz de daune provocate de inundații

(Decizie adoptată în temeiul articolului 7a din Legea din 2005 privind locuințele din Austria Inferioară din marți, 15 octombrie 2024)

În cazul unei reduceri temporare sau al încetării plății cheltuielilor cu locuința în conformitate cu articolul 43, ca urmare a faptului că un apartament sau o locuință subvenționată a devenit parțial sau total nelocuibilă din cauza pagubelor provocate de inundații, subvenția individuală existentă va continua să fie plătită sau se poate depune o nouă cerere.

Articolul 50

Pierderea dreptului la subvenția individuală

Fără a aduce atingere articolului 7, dreptul la subvențiile acordate în acordul de subvenție din prezenta secțiune se anulează în cazul pierderii condițiilor prealabile, în special atunci când:

- a) locuința subvenționată este vândută sau contractul de închiriere este dizolvat;
- b) solicitantul se mută din proprietatea subvenționată;
- c) se face o cerere de anulare preferențială a împrumutului;
- d) un împrumut preferențial sau de conversie a fost rambursat integral sau reziliat sau nu se mai acordă niciun grant;
- e) proprietatea subvenționată este utilizată într-un mod care contravine dispozițiilor legale.

Articolul 51

Obligațiile solicitantului de subvenție împotriva abuzului de subvenții

(1) Subvențiile din cadrul acestei secțiuni, care au fost primite în mod eronat, pot fi recuperate.

(2) Contractul de subvenționare se încheie cu condiția ca beneficiarul să notifice imediat Guvernului landului orice fapte care ar putea conduce la o modificare a nivelului subvenției sau la pierderea dreptului.

(3) Solicitantul subvenției este obligat să coopereze la stabilirea faptelor importante. Certificatele, documentele și dovezile relevante trebuie prezentate, iar informațiile necesare trebuie furnizate în mod veridic.

Instituția care acordă subvențiile poate verifica, de asemenea, aceste informații în interiorul locuinței subvenționate.

(4) În cazul în care solicitantul subvenției furnizează informații false sau prezintă dovezi false și/sau neplauzibile, solicitantul își pierde dreptul de a solicita subvenții pentru o perioadă de până la trei ani. Durata depinde de importanța incidentului.

SECȚIUNEA IX

Dispoziții finale

Articolul 52

Dispozițiile juridice citate

În măsura în care prezentele orientări se referă la acte cu putere de lege sau regulamente, acestea constituie baza pentru prezentele orientări, astfel cum se prevede mai jos.

- Legea din 2005 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară (NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005)
Monitorul Oficial Federal 8304, în versiunea aflată în vigoare în prezent
- Codul construcțiilor din Austria Inferioară 2014 (NÖ Bauordnung 2014)
[Monitorul Oficial Federal] Nr. 1/2015, cu modificările ulterioare
- Ordonanța privind tehnologia construcțiilor din Austria Inferioară din 2014 (NÖ Bautechnikverordnung 2014)
[Monitorul Oficial Federal] Nr. 4/2015, cu modificările ulterioare
- Legea privind securitatea minimă din Austria Inferioară (NÖ Mindestsicherungsgesetz)
Monitorul Oficial Federal 9205, cu modificările ulterioare
- Ordonanța privind venitul minim garantat din Austria Inferioară
Monitorul Oficial Federal 9205/1, astfel cum este în vigoare în prezent
- FLAG 1967: Legea din 1967 privind alocația pentru familie (Familienlastenausgleichsgesetz 1967)
Monitorul Oficial Federal nr. 376/1967, astfel cum a fost modificată prin Monitorul Oficial Federal I nr. 32/2018
- EstG 1988: Legea din 1988 privind impozitul pe venit (Einkommensteuergesetz 1988)
Monitorul Oficial Federal nr. 400/1988, astfel cum a fost modificată prin Monitorul Oficial Federal I nr. 16/2018
- MRG: Legea privind închirierea (Mietrechtsgesetz)
Monitorul Oficial Federal nr. 520/1981, astfel cum a fost modificată prin Monitorul Oficial Federal I nr. 58/2018
- WGG: Legea privind locuințele fără scop lucrativ (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)
Monitorul Oficial Federal nr. 139/1979, astfel cum a fost modificată prin Monitorul Oficial Federal I nr. 85/2019
- WEG 2002: Legea privind proprietățile comune din 2002 (Wohnungseigentumsgesetz 2002)

Monitorul Oficial Federal nr. 70/2002, astfel cum a fost modificată prin
Monitorul Oficial Federal I nr. 58/2018

- RBG 1987: Legea din 1987 privind stimulentele pentru rambursare
(Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987)
Monitorul Oficial Federal nr. 340/1987, astfel cum a fost modificată prin
Monitorul Oficial Federal I nr. 2/2008
- DMSG: Legea privind protejarea monumentelor (Denkmalschutzgesetz)
Monitorul Oficial Federal nr. 533/1923, astfel cum a fost modificată prin
Monitorul Oficial Federal I nr. 92/2013
- UFG: Legea privind promovarea mediului
Monitorul Oficial Federal nr. 185/1993, astfel cum a fost modificată prin
Monitorul Oficial Federal I nr. 202/2021

Articolul 53

Procedura de furnizare a informațiilor

Prezentele orientări au fost notificate Comisiei ca reglementare tehnică în conformitate cu dispozițiile Directivei (UE) 2015/1535 a Parlamentului European și a Consiliului din 9 septembrie 2015 referitoare la procedura de furnizare de informații în domeniul reglementărilor tehnice și al normelor privind serviciile societății informaționale, JO L 241, 17.9.2015, p. 1.

Notificarea 2019/452/A
Notificarea 2019/504/A
Notificarea 2020/750/A
Notificarea 2022/044/A
Notificarea 2022/820/A
Notificarea 2025/681/AT

Articolul 54

Intrare în vigoare, dispoziții tranzitorii

(1) Orientările din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară intră în vigoare la 1 octombrie 2019.

(2) Cererile de subvenție depuse înainte de intrarea în vigoare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară trebuie tratate în conformitate cu dispozițiile în vigoare la momentul respectiv. Același lucru este valabil și pentru modificările ulterioare aduse unor astfel de cereri.

(3) Alineatul (2) nu se aplică cererilor de subvenții pentru locuințele care nu au fost încă decise de guvernul landului (secțiunile VI + VII din Orientările privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară 2011). Acestea trebuie tratate în conformitate cu dispozițiile Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

(4) Ca dispoziție tranzitorie în domeniul construcțiilor de locuințe și al renovării proprietăților (secțiunea V-VII), cererile aprobate până la 31 martie 2020 pot fi, de asemenea, tratate opțional în conformitate cu dispozițiile Orientărilor din 2011 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară astfel cum au fost modificate prin cea de a 13-a modificare.

Cererile care au fost aprobate în temeiul versiunilor anterioare ale Orientărilor privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară 2011 și care nu au fost încă asigurate pot fi finanțate în conformitate cu dispozițiile aprobării sau, alternativ, în temeiul Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

(5) Ca dispoziție tranzitorie în ceea ce privește construcția locuințelor și renovarea locuințelor (secțiunile II și III), se prevede că cererile depuse până la 31 martie 2020 pot fi tratate, de asemenea, în conformitate cu Orientările din 2011 pentru subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, astfel cum au fost modificate prin cea de a 13-a modificare.

Alineatul (5) se aplică, de asemenea, cererilor neaprobată depuse înainte de intrarea în vigoare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

(6) Dispozițiile privind spațiile comerciale (articolele 30 și 33) intră în vigoare în același timp cu modificarea Legii din 2005 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, care stabilește subvenția pentru spațiile comerciale.

(7) A treia modificare adusă Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară intră în vigoare la 1 ianuarie 2021.

Pentru măsurile eligibile fără un certificat de performanță energetică pentru care nu este necesară prezentarea unui proiect de renovare și care au fost construite începând cu 2020, se poate solicita o subvenție în temeiul articolului 17 alineatul (3) litera (b).

Cererile de subvenționare pentru construirea de locuințe de închiriat, de unități rezidențiale, de spații comerciale sau de centre de promovare a sănătății care, înainte de 1 ianuarie 2021, au fost aprobate și nu au fost încă acordate pot fi soluționate fie în conformitate cu articolul 31 alineatul (1) (subvenție la ofertă cu împrumuturi preferențiale cu asumarea răspunderii, plafonare a ratei dobânzii și granturi), fie în conformitate cu articolul 31 alineatul (2) (subvenție la ofertă cu împrumuturi preferențiale cu asumarea răspunderii și a ratei fixe a dobânzii).

Termenul prevăzut la articolul 23a alineatul (3) pentru depunerea cererilor de subvenții pentru măsurile de protecție împotriva spargerilor se prelungește până la 30 iunie 2021. Investițiile sunt eligibile pentru subvenții dacă vor fi finalizate în perioada 1 ianuarie 2019-30 iunie 2021.

(8) A patra modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară intră în vigoare la 1 iulie 2021

În acordurile de subvenționare existente pentru renovarea locuințelor, o asociație de construcții fără scop lucrativ poate înlocui un împrumut în întregime cu utilizarea fondurilor proprii.

(9) Articolul 2 alineatul (1) punctul 1, articolul 4 alineatul (1) și articolul 40 alineatul (3) din versiunea celei de a cincea modificări, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară 25 ianuarie 2022, va intra în vigoare la 1 ianuarie 2022.

(10) Articolul 23a în versiunea celei de a cincea modificări, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 25 ianuarie 2022 va intra în vigoare la 3 ianuarie 2022. Cererile pot fi depuse în perioada cuprinsă între 3 ianuarie 2022 și 31 decembrie 2022.

(11) Articolul 26 alineatul (9), astfel cum a fost modificat prin a șasea modificare adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 5 aprilie 2022, se va aplica, de asemenea, cererilor de subvenții în temeiul articolului 54 alineatul (4).

(12) A șaptea modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 24 mai 2022, va intra în vigoare la 1 iunie 2022.

Dispozițiile introduse la articolul 30 alineatul (1), la articolul 36 alineatul (2) și la articolul 36 alineatul (3) prin cea de a 7-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, cu excepția celei de a treia teze a articolului 36 alineatul (3), vor înceta să se aplice la 31 decembrie 2023, iar dispozițiile vor reintra în vigoare astfel cum au fost modificate prin cea de a 6-a modificare.

Ca dispoziție tranzitorie în domeniul construcției și renovării de locuințe (secțiunile V, VI și VII), se prevede că cererile care au fost aprobate, dar nu au fost încă garantate în temeiul versiunilor anterioare ale Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară pot fi, în mod alternativ, procesate în conformitate cu dispozițiile celei de-a 7-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

(13) A 8-a modificare adusă Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 13 septembrie 2022, va intra în vigoare la 1 octombrie.

(14) Articolul 16 alineatul (2a), astfel cum a fost modificat prin cea de a 9-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, adoptate de Guvernul Landului Austria Inferioară la 22 noiembrie 2022, va intra în vigoare la 1 ianuarie 2023 și va expira la 30 iunie 2025.

(15) Articolul 23b, astfel cum a fost modificat prin cea de-a 10-a modificare adusă Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, adoptate de guvernul de stat la 29 noiembrie 2022, va intra în vigoare la 1 decembrie 2022 și își va înceta valabilitatea la 31 decembrie 2023. Ca dispoziție tranzitorie, se prevede că investițiile sunt eligibile pentru finanțare dacă au fost finalizate sau vor fi finalizate în perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2022 și 31 decembrie 2023.

(16) A 11-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară din 2019, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 6 decembrie 2022, va intra în vigoare la 1 ianuarie 2023.

Investițiile în temeiul articolului 23 sunt eligibile pentru subvenție dacă au fost finalizate sau vor fi finalizate până la 1 ianuarie 2022. Se pot depune cereri numai după instalarea și punerea în funcțiune a sistemului de încălzire.

În cazul în care instalarea unui sistem fotovoltaic în conformitate cu articolul 30 alineatul (1) punctul 1 din tabelul „Subvenție de bază” este imposibilă din punct de vedere tehnic, nepractică sau nepermisă din punct de vedere juridic, se vor aplica dispozițiile Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, până la cea de a 10-a modificare.

Articolul 30 alineatul (1) punctul (3) „Locuințe pentru tineri” își va înceta valabilitatea la 31 decembrie 2024.

(17) A 12-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară din 2019, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 20 decembrie 2022, va intra în vigoare la 1 ianuarie 2023.

Articolul 11a se va aplica cererilor depuse în perioada 1 ianuarie 2023 – 30 iunie 2025, sub rezerva aprobării de către Autoritatea pentru Piețele Financiare (FMA). Articolul 17 alineatul (2) și articolul 17 alineatul (3) litera (b) se vor aplica în perioada 1 ianuarie 2023-31 decembrie 2024.

(18) Articolul 23a, astfel cum a fost modificat prin cea de a 13-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 17 ianuarie 2023, va intra în vigoare la 3 ianuarie 2023.

Cererile pot fi depuse în perioada cuprinsă între 3 ianuarie 2023 și 31 decembrie 2023.

(19) A 14-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară din 2019, adoptat de Guvernul Landului Austria Inferioară la 6 iunie 2023, va intra în vigoare cu efect retroactiv de la 1 mai 2023. Investițiile efectuate în temeiul articolului 23 sunt eligibile pentru subvenții dacă sunt realizate în perioada cuprinsă între 1 ianuarie 2022 și 31 decembrie 2023.

Cererea poate fi depusă cel mai devreme după finalizarea și punerea în funcțiune a sistemului de încălzire, dar nu mai târziu de 31 decembrie 2023.

(20) A 15-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară din 2019, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 27 iunie 2023, va intra în vigoare prin decizia guvernului și va expira la 30 iunie 2025.

(21) Articolul 3 alineatul (1), articolul 27 alineatul (1), articolul 31 și articolul 44a, precum și modificările aduse articolelor 36 și 37, adoptate de Guvernul Landului Austria Inferioară la 28 noiembrie 2023 în cadrul celei de-a 16-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, vor intra în vigoare la 1 decembrie 2023.

Cererile de subvenții în temeiul articolului 31 pot fi depuse în perioada 1 decembrie 2023-31 decembrie 2026.

În cazul în care aprobările pentru subvențiile pentru proprietăți au fost acordate de guvernul statului în conformitate cu articolul 31, astfel cum a fost modificată prin cea de-a 16-a modificare adusă Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, și în cazul în care acestea se referă la proiecte cărora li s-a acordat deja aprobarea înainte de cea de-a 16-a modificare adusă Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, evaluarea tehnică va fi efectuată în conformitate cu dispozițiile aplicabile la momentul aprobării în temeiul articolului 30.

Evaluările efectuate de Consiliul consultativ pentru subvențiile pentru locuințe și de Consiliul consultativ pentru proiectare rămân valabile timp de cinci ani de la data evaluării; deciziile luate în cadrul unei proceduri de selecție în domeniul arhitecturii și urbanismului și al unei proceduri de selecție în domeniul dezvoltării urbane rămân valabile timp de cinci ani de la data adoptării deciziei. În cazuri individuale, dacă există motive demonstrabile importante (durata de finalizare a proiectelor mari), acest termen poate fi prelungit sau se poate renunța în întregime la acesta.

Articolul 1 alineatul (11) litera (k) și (20), precum și articolul 4 alineatul (3).
Articolul 4 alineatul (7) punctul (3), articolul 17, articolul 22 alineatul (1), articolul 23a, articolul 39 alineatul (4) și articolul 48 alineatul (4), adoptate de Guvernul Landului Austria Inferioară la 28 noiembrie 2023 ca parte a celei de-a 16-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, vor intra în vigoare la 1 ianuarie 2024.

(22) Cererile în temeiul articolului 17, astfel cum a fost modificată prin cea de-a 16-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, adoptate de Guvernul Landului Austria Inferioară la 28 noiembrie 2023, referitoare la proiectele de renovare care au început sau au fost solicitate în 2023, pot fi depuse până la 31 decembrie 2024.

Articolul 37 alineatul (2) litera (c), astfel cum a fost modificat prin cea de-a 16-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 28 noiembrie 2023, poate fi aplicat, la cererea solicitantului, și în cadrul procedurilor de acordare a subvențiilor care au fost aprobate în temeiul versiunilor anterioare ale Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară și care nu au fost încă acordate.

(23) Articolul 23a a fost adoptat de Guvernul Landului Austria Inferioară cu ocazia celei de a 17-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară la 30 ianuarie 2024 și va intra în vigoare la 1 ianuarie 2024.

(24) A 18-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 5 martie 2024, va intra în vigoare pentru autorizațiile emise în temeiul secțiunii VIII (subvenții acordate în funcție de cerere) la 1 martie 2024 și va expira la 28 februarie 2025.

Pentru autorizațiile existente în perioada de valabilitate a acestei modificări, se poate solicita și primi o indemnizație (majorată) pentru costurile de exploatare pentru această perioadă – chiar și retroactiv.

(25) Articolul 31a și articolul 36a, adoptate prin cea de-a 19-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară de către Guvernul Landului Austria Inferioară la 18 iunie 2024, vor intra în vigoare la 1 iunie 2024 și își vor înceta valabilitatea odată cu epuizarea fondurilor de subvenționare, în conformitate cu articolul 29a din Legea privind egalizarea fiscală din 2024, dar, în orice caz, la 31 decembrie 2028.

O cerere în temeiul articolului 36a poate fi depusă, de asemenea, în cadrul procedurilor privind subvențiile pentru renovarea locuințelor în temeiul articolului 36 care au fost aprobate, dar nu au fost încă confirmate.

(26) Articolul 1 alineatul (11), articolul 26 litera (e) și articolul 36 alineatul (1) literele (a) și (3), adoptate cu cea de a 19-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară de către Guvernul Landului Austria Inferioară la 18 iunie 2024, vor intra în vigoare la 1 iunie 2024 pentru cererile de subvenții în temeiul secțiunii VII (Promovarea renovării locuințelor).

Articolul 36 alineatul (1) litera (a) își încetează valabilitatea la 31 decembrie 2025.

Ca dispoziție tranzitorie în cadrul programului de promovare a renovării locuințelor (secțiunea VII), se prevede că cererile care au fost aprobate în temeiul versiunilor anterioare ale Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară și care nu au fost încă confirmate vor fi tratate în conformitate cu dispozițiile celei de-a 19-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

(27) Articolul 11b, adoptat ca parte a celei de-a 20-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară de către Guvernul Landului Austria Inferioară la 2 iulie 2024, va intra în vigoare la 18 aprilie 2024. Cererile pot fi depuse până la 31 decembrie 2025. În orice caz, articolul 11b va înceta să producă efecte după epuizarea subvenției prevăzute la articolul 29a din Legea din 2024 privind compensarea fiscală.

(28) Articolul 49a, adoptată ca parte a celei de-a 21-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară de către Guvernul Landului Austria Inferioară la 15 octombrie 2024, va intra în vigoare prin decret guvernamental.

29) Articolul 2 alineatul (1) punctul 1, articolul 30 alineatul (1) punctul 3 litera (c) și articolul 48 alineatul (4), precum și anexele B, C și E, adoptate de Guvernul Landului Austria Inferioară la 17 decembrie 2024 ca parte a celei de a 22-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, vor intra în vigoare la 1 ianuarie 2025

(30) Abrogarea articolului 1 punctul 11 subpunctul 3 litera (e), adoptată prin cea de a 23-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară de către Guvernul Landului Austria Inferioară la 11 februarie 2025, va intra în vigoare retroactiv de la 1 ianuarie 2025 și transpune Directiva (UE) 2024/1275 a Parlamentului European și a Consiliului din 24 aprilie 2024 privind performanța energetică a clădirilor.

Articolul 31 alineatele (3) și (4), adoptat ca parte a celei de-a 23-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară de către Guvernul Landului Austria Inferioară la 11 februarie 2025, va intra în vigoare retroactiv la 1 decembrie 2023 și poate fi aplicat mutatis mutandis garanțiilor care au fost deja aprobate

(31) Articolul 1 alineatul (8) literele (a) și (c), articolul 34 alineatele (3) și (4), articolul 36 alineatul (4) și articolul 54 alineatul (21), adoptate ca parte a celei de a 24-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară de către Guvernul Landului Austria Inferioară la 6 mai 2025, vor intra în vigoare printr-un decret guvernamental.

Ca dispoziție tranzitorie, se prevede că cererile care au fost aprobate în temeiul versiunilor anterioare ale Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară și care nu au fost încă confirmate vor fi tratate în conformitate cu dispozițiile celei de-a 24-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

Articolul 16 alineatul (2a), adoptat ca parte a celei de-a 24-a modificări a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară din

2019 de către Guvernul Landului Austria Inferioară la 6 mai 2025, va intra în vigoare la 1 iulie 2025.

(32) a 25-a modificare a Orientărilor privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, adoptată de Guvernul Landului Austria Inferioară la 25 noiembrie 2025, intră în vigoare în conformitate cu următoarele dispoziții:

Articolul 11 alineatul (5) și articolul 13 alineatul (1) intră în vigoare la 1 ianuarie 2027.

Articolul 13 alineatele (2) și (3), articolul 17 alineatul (1a), articolul 19 alineatele (1) și (2), articolul 21, articolul 46 alineatul (4), articolul 47 alineatul (1) și articolul 48 alineatul (4) intră în vigoare la 1 ianuarie 2026.

Adăugirile la cuprins (articolele 29a și 35a), articolul 1 punctul 1, articolul 1 punctul 11 alineatul (1) litera (l) și alineatul (2) litera (w), articolul 1 punctul 21, articolul 4 alineatul (2) literele (a) și (b), articolul 15 alineatul (2), articolul 25, articolul 27 alineatele (1), (2) și (5), articolul 29 alineatul (1), articolul 29a, articolul 30, articolul 31, articolul 34 alineatul (1), articolul 35a, articolul 36 alineatul (1) litera (c), articolul 36 alineatele (2), (3) și (5), articolul 37 și articolul 54 alineatul (32) intră în vigoare prin hotărâre guvernamentală.

Cererile de subvenții în conformitate cu secțiunile V și VI, astfel cum au fost modificate prin cea de-a 24-a modificare a Orientărilor privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară din 2019, adoptate de Guvernul Landului Austria Inferioară la 6 mai 2025, pot fi depuse până la 31 decembrie 2026.

Subvențiile în conformitate cu secțiunile V și VI, adoptate de Guvernul Landului Austria Inferioară la 25 noiembrie 2025, prin a 25-a modificare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, pot fi acordate începând cu 1 ianuarie 2027.

Articolul 55

Perioada de valabilitate

(1) Cu excepția cazului în care se prevede altfel la articolul 54, Orientările din 2011 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară, astfel cum au fost modificate prin cea de-a 12-a modificare, își pierd valabilitatea odată cu intrarea în vigoare a Orientărilor din 2019 privind subvențiile pentru locuințe în Austria Inferioară.

(2) Articolul 11 din NÖ WFG coroborat cu articolul 19 alineatul (4) din NÖ WFG 2005 nu se aplică garanțiilor acordate în conformitate cu Legea privind promovarea construcției de locuințe în Austria Inferioară. (Decizie adoptată în temeiul articolului 7a din Legea privind subvențiile pentru locuințe din Bassa Austria (NÖ WFG 2005) din 4 decembrie 2018)