



HOTĂRÂRE
pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea și
achitarea serviciilor comunale și necomunale

nr. 281 din 17.04.2024

Monitorul Oficial nr.236-237/482 din 31.05.2024

* * *

În temeiul art.104 alin.(1) lit.f) și h) din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2022, nr.238-244, art.467), cu modificările ulterioare, al art.42 alin.(12) din Legea nr.92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2014, nr.178-184, art.415), cu modificările ulterioare, al art.29 alin.(2) din Legea nr.303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2013, nr.60-65, art.123), cu modificările ulterioare, al art.7 lit.b) și art.51 alin.(4) din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr.131-138, art.249), cu modificările ulterioare, al art.13 alin.(1) lit.b) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402/2002 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr.14-17, art.49), cu modificările ulterioare, Guvernul

HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale (se anexează).

2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă:

1) [Hotărârea Guvernului nr.191/2002](#) despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.29-31, art.263), cu modificările ulterioare;

2) [Hotărârea Guvernului nr.1224/1998](#) privind aprobarea Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1999, nr.3-4, art.28), cu modificările ulterioare.

3. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcina Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, cu excepția prevederilor privind plata și livrarea/furnizarea până la consumatorul final a energiei termice, a energiei electrice și a gazelor naturale, care se pun în sarcina Ministerului Energiei.

PRIM-MINISTRU

Dorin RECEAN

Contrasemnează:

Ministrul infrastructurii și dezvoltării regionale Andrei Spînu

Ministrul energiei

Victor Parlicov

Nr.281. Chișinău, 17 aprilie 2024.

Aprobat
prin Hotărârea Guvernului
nr.281 din 17 aprilie 2024

Notă: Pe tot parcursul textului, cuvintele „Agenția Națională pentru Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației”, la orice formă gramaticală, se substituie cu cuvintele „Agenția Națională pentru Reglementare în Comunicații”, la forma gramaticală corespunzătoare, conform Hot.Guv. nr.693 din 15.10.2025, în vigoare 01.01.2026

REGULAMENT **cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Regulamentul cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale (în continuare – *Regulament*) stabilește reguli de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale, de administrare a unităților, modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul blocului locativ sau al unei părți a acestuia și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, precum și obligațiile administratorului asociației/gestionarului și proprietarilor de unități.

Prevederile Regulamentului se extind asupra construcțiilor cu statut de bloc locativ, precum și asupra caselor individuale racordate la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică.

Regulamentul nu stabilește reguli de prestare și de achitare a serviciilor de comunicații electronice accesibile publicului. Modul de prestare a acestor servicii este specificat în prevederile [Legii comunicațiilor electronice nr.72/2025](#) și în actele normative ale Agenției Naționale pentru Reglementare în Comunicații.

[Pct.1 modificat prin Hot.Guv. nr.693 din 15.10.2025, în vigoare 01.01.2026]

2. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni:

aport direct de energie termică – energia transmisă de la rețelele interne de distribuție a energiei termice și corpurile de încălzire către spațiile interioare ale clădirii;

aport indirect de energie termică – energia transmisă prin îngrădirile interioare (pereți, pardosea sau tavan) ale unităților către locurile de uz comun (casa scării, coridor comun pentru cămine, subsol sau etaj tehnic);

consum de calcul – consumul calculat de căldură al blocului conectat integral la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică, determinat în baza indicilor echipamentului de măsurare a energiei termice;

deservire tehnică – totalitatea lucrărilor de întreținere și de reparație a elementelor constructive, a sistemelor interne de aprovizionare cu energie termică, apă potabilă, gaze naturale, energie electrică, canalizare, de salubritate a locurilor de uz comun ale condominiului;

furnizor/prestator/operator de servicii – agent economic care prestează sau distribuie consumatorilor servicii comunale și necomunale;

instalații tehnice interioare – rețele ingineresti și sisteme de distribuție din interiorul blocului locativ sau al unității prin care se asigură prestarea serviciilor comunale și necomunale, după punctul de delimitare;

loc/încăpere de uz comun (în continuare – *LUC*) – etajul tehnic, casa scării, subsolul și alte încăperi auxiliare care se află în folosința comună a tuturor locatarilor din condominiu;

reparație urgentă – lichidarea urgentă a defectelor apărute la elementele constructive și/sau sistemele interioare ingineresti, a căror neînlturare poate produce deteriorarea altor elemente ale

blocului locativ sau deteriorarea integrală a acestuia, precum și cauzarea de prejudicii materiale locatarilor;

sistem colectiv de alimentare cu energie termică cu distribuție pe orizontală – sistem colectiv de asigurare cu energie termică a unităților individuale, precum și a spațiilor locative, nelocative și de uz comun din cadrul blocurilor locative, cu distribuția agentului termic pe orizontală și cu contorizarea separată la nivelul fiecărei unități;

suprafața încălzită a unității – suprafața camerelor de locuit, a bucătăriei și suprafața altor încăperi auxiliare;

suprafața neîncălzită a spațiului – suprafața unității și/sau a locurilor de uz comun care beneficiază indirect de energie termică prin pereții, tavanul sau pardoseala care le desparte de suprafețele încălzite;

teren aferent – terenul condominiului utilizat pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a condominiului, aflat în proprietatea/gestiunea/ folosința condominiului.

[Pct.2 modificat prin Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

[Pct.2 modificat prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

3. Serviciile se prestează consumatorilor în baza contractelor încheiate direct cu furnizorul/prestatorul/operatorul de servicii. Serviciile care, din motive tehnice, nu pot fi prestate individual consumatorului, se prestează condominiului în întregime, cu încheierea contractului dintre furnizor/prestator/operator de servicii și asociație/gestionar (servicii intermediare), asociație/gestionar și proprietar.

II. TIPURILE SERVICIILOR PRESTATE

4. Din categoria serviciilor comunale fac parte:

- 1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, a locurilor de uz comun din blocurile locative, precum și pentru încălzirea și/sau prepararea apei calde menajere, și/sau pentru răcire;
- 2) alimentarea cu apă potabilă;
- 3) canalizarea;
- 4) evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide;
- 5) întreținerea ascensorului;
- 6) administrarea fondului locativ public și privat;
- 7) salubritatea și amenajarea terenului aferent.

5. Din categoria serviciilor necomunale fac parte:

- 1) furnizarea energiei electrice;
- 2) furnizarea gazelor naturale;
- 3) comunicațiile electronice;
- 4) prevenirea incendiilor;
- 5) serviciul de securitate și pază;
- 6) serviciul interfon.

6. Furnizarea energiei electrice, livrarea energiei termice, alimentarea cu apă potabilă, serviciile de canalizare, de evacuare a deșeurilor municipale solide și lichide constituie exigențe minimale pentru locuințe.

7. Proprietarii pot stabili plata pentru alte servicii neincluse în prezentul Regulament, în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu.

8. Elaborarea, aprobarea și reglementarea tarifelor/prețurilor se efectuează în modul următor:

1) tarifele pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare se stabilesc în baza Metodologiei de determinare, aprobare și aplicare a tarifelor pentru serviciul public de alimentare cu apă, de canalizare și de epurare a apelor uzate, aprobată de Agenția Națională pentru Reglementare în

Energetică (în continuare – *ANRE*) și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr.303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare;

2) tarifele pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative, a ascensoarelor, a instalațiilor tehnice interioare și cele pentru salubritatea terenului aferent se aprobă de către adunarea generală, în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu. Tarifele se determină conform cerințelor din NCM A.01.16 „Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor” și din CP L.01.09 „Instrucțiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreținere tehnică a ascensoarelor”;

3) tarifele pentru serviciul de evacuare a deșeurilor municipale solide și lichide se aprobă de către autoritățile administrației publice locale, cu excepția cazurilor când aceste servicii sunt prestate de către o societate de drept privat, în temeiul contractelor încheiate între prestatorul de serviciu și consumator sau între prestatorul de serviciu și asociație;

4) prețurile reglementate pentru furnizarea gazelor naturale și a energiei electrice, tarifele reglementate pentru energia termică furnizată se aprobă de către ANRE în modul stabilit de legile sectoriale, care reglementează relațiile din domeniul respectiv;

5) tarifele pentru serviciile de comunicații electronice se aprobă de către Agenția Națională pentru Reglementare în Comunicații, în cazul în care aprobarea și reglementarea tarifelor/prețurilor ține de competența Agenției.

III. PLATA PENTRU SERVICIILE COMUNALE ȘI NECOMUNALE

Secțiunea 1

Condițiile generale de calcul, de facturare și de repartizare a volumelor/costurilor serviciilor prestate

9. Se consideră necontorizate unitățile și se facturează serviciile prestate conform normelor de consum aprobate în cazul în care:

1) nu sunt montate echipamente de măsurare (contoare) pentru evidența consumurilor;

2) proprietarul/locatarul nu transmite indicațiile contorului mai mult de 2 luni consecutiv, până la verificarea contoarelor prin inspectare de către asociație/gestionar sau, după caz, furnizor/prestator/operator de servicii, și nu are încheiat un contract direct cu prestatorul de servicii care are obligația de a citi indicii echipamentelor de măsurare, iar consumul de apă pentru primele 2 luni de neprezentare se determină pe baza volumului mediu utilizat în ultimele 2 luni anterioare perioadei de neprezentare;

3) nu este asigurat accesul reprezentantului asociației/gestionarului, după caz furnizorului/prestatorului/operatorului de servicii pentru citirea indicațiilor echipamentului de măsurare și de verificare a integrității sigiliilor/contorului;

4) echipamentul de măsurare nu corespunde cerințelor tehnice, iar consumatorul nu are încheiat un contract direct cu prestatorul de servicii, a cărui obligație este să asigure funcționalitatea adecvată a echipamentului de măsurare;

5) echipamentul de măsurare nu este legalizat pe teritoriul Republicii Moldova, iar consumatorul nu are încheiat un contract direct cu prestatorul de servicii, a cărui obligație este să asigure consumatorii cu echipamente de măsurare legalizate;

6) cel puțin unul din echipamentele de măsurare instalate în unitate nu funcționează sau nu deține buletin valabil de verificare metrologică inițială, periodică sau de verificare metrologică după reparație, iar consumatorul nu are încheiat un contract direct cu prestatorul de servicii, a cărui obligație este să asigure consumatorii cu echipamente de măsurare funcționale;

7) este demonstrat faptul unor intervenții ilegale la echipamentul de măsurare: deteriorarea sigiliilor, evitarea contorului sau implicarea în funcționarea contorului, efectuate în scopul consumului fraudulos.

[Pct.9 modificat prin Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

10. Repartizarea diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul blocului locativ sau al unei părți a acestuia și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități se efectuează de către asociație/gestionar, după caz furnizor/prestator/operator de servicii, intermediar la decontări, doar în condițiile în care, pe parcursul lunii, în rețelele comune nu s-au produs scurgeri.

11. În cazul în care, pe parcursul lunii, în rețelele comune din blocul locativ contorizat nu s-au produs scurgeri, dar în unități au fost depistate scurgeri, contoare și sigilii deteriorate, volumele scurgerilor se achită de proprietarul unității la care acestea s-au produs.

12. În vederea minimizării riscului formării diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul blocului locativ sau al unei părți a acestuia și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități:

1) proprietarii de unități asigură transmiterea datelor echipamentelor de măsurare individuale lunar și în aceeași zi stabilită de gestionar/asociație sau de furnizor/prestator/operator de servicii, intermediar la decontări, cu excepția cazurilor când există contracte directe cu prestatorii de servicii, iar obligația de citire a indicilor echipamentelor de măsurare îi revine prestatorului;

2) furnizorii/operatorii asigură citirea datelor echipamentelor de măsurare individuale lunar și în aceeași zi, în cazul în care contractele de furnizare/prestare a serviciului sunt încheiate direct cu proprietarii de unități;

3) asociația/gestionarul sau furnizorul/prestatorul/operatorul instalează echipamente inteligente de măsurare a consumului de resurse energetice și de apă, cu conectarea ulterioară a acestora la subsistemul informațional de management energetic și transmiterea către acesta a datelor orare cu privire la consum, în corespundere cu prevederile Legii nr.139/2018 cu privire la eficiența energetică.

13. Trimestrial, asociația/gestionarii, după caz, prestatorii de servicii au obligația să identifice cauza formării diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul blocului locativ sau al unei părți a acestuia și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, prin verificarea integrității rețelelor comune de apă din interiorul blocului locativ și prin înlăturarea, la necesitate, a tuturor scurgerilor, prin verificarea datelor contoarelor și contrapunerea cu indicii reali ai contoarelor.

14. Orice sesizare legată de modul de stabilire a consumurilor, de elementele care stau la baza stabilirii consumurilor se ia în calcul din luna imediat sesizării, însă cu condiția că sesizarea este întemeiată.

15. În cazul dării în locațiune a unităților pentru o perioadă determinată, proprietarul are obligația ca în termen de 3 zile lucrătoare să înștiințeze administratorul asociației/gestionarul și prestatorul de servicii despre acest fapt, cu prezentarea informației despre numărul locatarilor și datele de identificare ale acestora. Atât proprietarul, cât și locatarul sunt responsabili solidar de achitarea în termen a contravalorii serviciilor prestate.

16. În vederea aplicării corecte a mecanismului de prestare și de achitare a serviciilor comunale și necomunale stabilit prin prezentul Regulament, furnizorii/prestatorii/operatorii de servicii asigură asistența tehnică necesară gestionarilor/asociațiilor de proprietari din condominiu.

17. Locatarii/gestionarii/asociațiile de proprietari din condominiu/ autoritățile administrației publice locale sunt în drept să elaboreze și să decidă asupra unui alt mecanism de repartizare a consumului de energie termică, precum și asupra modului de repartizare a diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul blocului locativ sau al unei părți a acestuia și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, cu condiția respectării [Legii nr.187/2022](#) cu privire la condominiu și a [Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402/2002](#). Mecanismul de repartizare se aplică începând cu luna de facturare

ulterioară datei deciziei luate de către locatarii/gestionarii/asociațiile de proprietari din condominiu/autoritățile administrației publice locale.

[Pct.17 în redacția Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

Secțiunea a 2-a

Plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ

18. Administrarea condominiului/blocului locativ se efectuează de către:

1) asociația de proprietari din condominiu instituită în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu;

2) gestionarul desemnat în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu;

3) proprietarul/proprietarii unităților în conformitate cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu.

19. Administrarea unităților prin intermediul gestionarului se efectuează în temeiul contractului de administrare încheiat între gestionar și asociația de proprietari din condominiu sau proprietarul blocului locativ, cu excepția cazului în care asociația de proprietari din condominiu își exercită de sine stătător funcția de administrare.

20. Condițiile contractuale standard pentru deservirea și întreținerea unităților sunt stipulate în art.83 alin.(2) din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu și în anexa nr.1 la prezentul Regulament.

21. Administrarea condominiului/blocului locativ include următoarele activități:

1) deservirea tehnică și reparația blocului locativ;

2) deservirea tehnică, menținerea în stare funcțională și reparația instalațiilor tehnice din blocul locativ;

3) întreținerea încăperilor și a locurilor de uz comun din blocul locativ;

4) salubritatea și amenajarea terenului aferent;

5) reabilitarea blocului locativ.

22. Organizarea lucrărilor de întreținere și de reparație a unităților se efectuează de către proprietari de sine stătător, iar lucrările de întreținere și de reparație a condominiului/blocului locativ, a rețelelor ingineresti și a locurilor de uz comun – de către asociație/gestionar, din contul proprietarilor.

23. Plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, reparația elementelor constructive și a instalațiilor tehnice interioare de uz comun se efectuează lunar, proporțional cotei-părți și se stabilește în baza tarifului aprobat conform pct.8, subpct.2.

24. Adunarea generală poate adopta pentru unii proprietari scutiri de la obligația de plată a contribuției la Fondul de reparații și dezvoltare sau poate stabili grafice diferențiate de plată a contribuțiilor la fond pentru proprietarii din categoria persoanelor social vulnerabile.

25. Lista lucrărilor pentru deservirea tehnică, reparația și administrarea condominiului/blocului locativ este specificată în anexa nr.2.

26. În scopul asigurării transparenței, asociația/gestionarul include lunar în factura de plată, separat, plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, pentru deservirea tehnică și reparația instalațiilor tehnice interioare, conform tarifelor aprobate.

27. Mijloacele bănești acumulate pentru deservirea tehnică și reparația instalațiilor tehnice vor fi utilizate strict conform destinației.

28. Pe lângă plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, asociația este în drept să decidă, în mod suplimentar, plata pentru următoarele activități:

1) salubritatea și întreținerea terenurilor de uz comun din interiorul cartierelor, precum și a terenurilor utilizate de autoritățile administrației publice locale;

- 2) salubritatea pasajelor, a străzilor, a peluzelor neincluse în suprafața curții blocului locativ/condominiului, precum și amenajarea și întreținerea acestor terenuri;
 - 3) reparația capitală curentă și deservirea sistemelor de drenaj de cartier, a canalelor pentru scurgerea și evacuarea apei meteorice, a obiectelor de protecție civilă;
 - 4) iluminarea străzilor, a cartierelor și a terenurilor utilizate de autoritățile administrației publice locale;
 - 5) combaterea rozătoarelor și a insectelor în fondul locativ, indiferent de forma de proprietate;
 - 6) capturarea animalelor fără stăpân.
29. Întreținerea terenului aferent condominiului se organizează de către asociație/gestionar al condominiului sau de către întreprinderile specializate, pe bază de contract.

Secțiunea a 3-a

Plata pentru serviciul de alimentare cu apă potabilă și de canalizare

30. Furnizarea serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare se realizează în condițiile Legii nr.303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare și ale Hotărârii ANRE nr.355/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare.

31. Plata pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare se efectuează în baza facturii, emisă lunar de către operator sau de către intermediarii contractați de furnizor ori de asociație, în baza indicațiilor contorului sau a normelor de consum și a tarifelor aprobate, cu respectarea contractului de furnizare a serviciului sau a cadrului normativ în domeniu.

32. Cantitatea de apă livrată blocului locativ se determină doar în baza contorului montat la bransamentul blocului locativ și constituie baza de calcul pentru facturare și pentru repartizarea diferențelor înregistrate de contorul de bransament și suma înregistrărilor contoarelor individuale. Facturarea se efectuează integral pe bloc pentru toți consumatorii și nu se admit facturări individualizate/părțiale, conform informației remise de către o parte din proprietarii de unități.

33. Citirea indicilor contoarelor de la bransament și din unități se efectuează în aceeași zi. În cazul în care, din diverse motive, într-o lună anumită nu se efectuează citirea contoarelor pentru evidența apei din unitate, în luna respectivă consumul de apă se calculează în funcție de consumul mediu lunar înregistrat de contoare în ultimele două luni. Volumul de apă calculat în acest sens se adaugă suplimentar la indicii contorului, urmând ca regularizarea să se realizeze în luna următoare.

34. Repartizarea/distribuirea pe unități a volumului de apă înregistrat de contorul comun de la bransamentul blocului locativ se efectuează de către asociație/gestionar/operator de servicii/intermediar la decontări conform modalității stabilite de adunarea generală.

35. În condițiile în care modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) a apei instalat la bransamentul blocului locativ sau al unei părți a acestuia și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități nu este stabilită de adunarea generală, în corespundere cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu, diferențele se repartizează proporțional consumurilor individuale, după cum urmează:

- 1) tuturor proprietarilor/locatarilor – în cazul în care toate unitățile sunt contorizate individual, iar datele echipamentelor de măsurare individuale sunt confirmate prin intermediul reprezentantului asociației/gestionarului și/sau prin mijloace electronice;

- 2) numai proprietarilor/locatarilor unităților necontorizate și celor care nu au confirmat datele echipamentului de măsurare individuale prin intermediul reprezentantului asociației/gestionarului și/sau prin mijloace electronice – în cazul blocurilor locative unde există atât unități contorizate individual, cât și unități necontorizate.

36. În cazul scurgerilor de apă de la rețelele interne ale blocului locativ, partea responsabilă de exploatarea și deservirea acestor rețele întocmește un act semnat de asociație/gestionar și 2-3

proprietari, iar volumul de apă scursă din rețelele interne ale blocului se achită de către asociația/gestionarul responsabil de deservirea acestora și nu se distribuie spre plată consumatorilor.

37. Volumul lunar al scurgerilor de apă din rețelele de tranzit din blocurile locative se atribuie la cheltuielile operatorului serviciului public de alimentare cu apă, care este obligat să compenseze pagubele cauzate de scurgerile din rețelele de tranzit.

38. În cazul în care până și/sau după contorul comun instalat la nivel de bloc locativ sunt montate echipamente de măsurare comercială care aparțin altor prestatori de servicii, plata diferențelor dintre indicii respectivelor echipamente de măsurare cade sub responsabilitatea proprietarului rețelei.

39. Scurgerile de apă, prezența contoarelor defecte, precum și alte încălcări depistate se confirmă obligatoriu printr-un act de constatare contrasemnat de către reprezentantul asociației/gestionarului/prestatorului de servicii și de către proprietarul unității.

40. Consumatorul este obligat să asigure integritatea mijlocului de măsurare (contorului) și a rețelelor de alimentare cu apă din unitate. În cazul depistării racordării ilegale la rețelele de apă, a intervențiilor la echipamentul de măsurare, a deteriorării sigiliilor, a evitării contorului sau a implicării în funcționarea contorului, efectuate în scopul consumului fraudulos al apei, asociația/gestionarul/operatorul de servicii aplică prevederile Hotărârii ANRE nr.355/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare.

41. În cazul confirmării faptului că nu a avut loc consum fraudulos, indicii contoarelor vor fi actualizați la zi, cu efectuarea recalculelor și cu reflectarea rectificărilor în facturile de plată.

Secțiunea a 4-a

Plata pentru serviciul de alimentare cu energie termică

42. Furnizarea serviciului public de alimentare cu energie termică se efectuează în condițiile Legii nr.92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării și ale Hotărârii ANRE nr.23/2017 cu privire la aprobarea Regulamentului privind furnizarea energiei termice.

43. Cantitatea de energie termică supusă achitării se determină conform indicilor echipamentelor de măsurare instalate în blocurile locative, iar în lipsa acestora costul se stabilește conform costului mediu de încălzire a 1 m² de suprafață încălzită a locuințelor tuturor blocurilor necontorizate ale fondului locativ.

44. Anual, până la data de 1 octombrie, administratorul asociației sau gestionarul condominiului are obligația de a prezenta unităților termoelectrice mecanismul de repartizare a consumului de energie termică.

45. În cazul nerespectării condițiilor stabilite la pct.44, autoritățile administrației publice locale, până la data de 31 octombrie, vor face uz de dreptul stipulat la art.14 alin.(4) lit.h) și art.15 alin.(1) lit.d) și lit.e) din [Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402/2002](#).

46. În cazul neprezentării mecanismului de repartizare a consumului de energie termică în condițiile stabilite la pct.44 și 45, blocul locativ nu se conectează la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică până la data de 31 octombrie.

47. În cazul nerespectării condițiilor stabilite la pct.44 și 45, începând cu 1 noiembrie, blocul locativ se conectează la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, iar repartizarea consumului de energie termică se efectuează conform anexei nr.3.

[Pct.44-47 în redacția Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 01.04.2025]

48. Plata pentru încălzire se calculează pentru suprafața unității și se achită integral, indiferent de faptul dacă unitatea a fost utilizată sau nu conform destinației.

49. În cazul unităților din cadrul blocurilor locative a căror spații sunt mai înalte decât spațiile locative de la nivelurile de mai sus, se aplică coeficientul k pentru determinarea suprafeței de calcul.

$$k = (h_{et} : h_{std} - 1) \times 0,4 + 1 \quad (1)$$

unde:

h_{et} – înălțimea etajului nestandard;

h_{std} – înălțimea etajului standard;

0,4 – coeficient care indică cantitatea de pierderi prin îngrădiri.

50. În cazul în care blocul locativ este contorizat, plata lunară pentru încălzirea unității necontorizate C_{inc} se calculează conform formulei:

$$C_{inc} = T_{inc} \times Q_{ap} \quad (2)$$

unde:

T_{inc} – tariful pentru energia termică, lei/Gcal;

Q_{ap} – cantitatea de energie termică consumată de unitatea conectată/ deconectată și se determină conform anexei nr.3.

51. Pentru clădirile/casele individuale necontorizate, plata pentru încălzire se calculează conform formulei:

$$C_{inc} = T_{inc} \times Q_{inc} \quad (3)$$

unde:

T_{inc} – tariful pentru energia termică, Gcal;

Q_{inc} – cantitatea de energie termică consumată de o clădire/casă individuală necontorizată se determină conform formulei:

$$Q_{inc} = Q \cdot (18 - t_{a,ext}) / (18 - t_{ext}) \times 24 \times n \quad (4)$$

unde:

Q – sarcina termică a clădirii/casei individuale, Gcal/h;

$t_{a,ext}$ – temperatura medie a aerului exterior în perioada de calcul, °C;

t_{ext} – temperatura de calcul a mediului exterior a sistemului de alimentare centralizat cu energie termică, °C;

n – numărul de zile în perioada de calcul.

52. Din consumul de energie termică înregistrat de echipamentul instalat la bransamentul blocului locativ se scad pierderile lunare de energie termică cauzate de scurgeri, care se atribuie părții vinovate de producerea scurgerilor. Pierderile lunare de energie termică cauzate de scurgeri se determină după formula:

$$Q_{sc\ prd} = [86,6 \times V \times n_{sc} / t] \times \tau \quad (5)$$

unde:

$Q_{sc\ prd}$ – pierderile lunare de energie termică cauzate de scurgeri, Gcal;

τ – temperatura medie lunară a agentului termic în conducta în care se află sursa de pierderi, °C;

V – volumul vasului de măsurat scurgerile de agent termic pe parcursul controlului, m³;

t – timpul umplerii vasului de măsurat, s;

n_{sc} – numărul de zile pe parcursul cărora au avut loc scurgeri.

53. Dacă evidența energiei termice se efectuează prin echipamentul de măsurare instalat în punctul termic central (în continuare – *PTC*) sau punctul termic (în continuare – *PT*), din consumul de energie termică înregistrat de echipamentul de măsurare se scad pierderile lunare de energie termică

ale rețelelor termice externe de la PTC sau PT până la punctul de delimitare. Pierderile date se trec la pierderile gestionarului/asociației de proprietari din condominiu/ furnizorului sau ale proprietarului casei individuale, în funcție de apartenența rețelelor termice. În cazul pierderilor repartizate gestionarului/asociației de proprietari din condominiu, acestea se includ în consumul total al blocului locativ și se repartizează tuturor unităților din cadrul blocului.

54. Pierderile lunare prin sectoarele neizolate ale rețelelor termice externe de la PTC sau PT până la punctul de delimitare se determină conform formulei:

$$Q_{\text{neiz prd}} = 24 \times q \times l \times n_{\text{neiz}} \cdot 10^{-6} \quad (6)$$

unde:

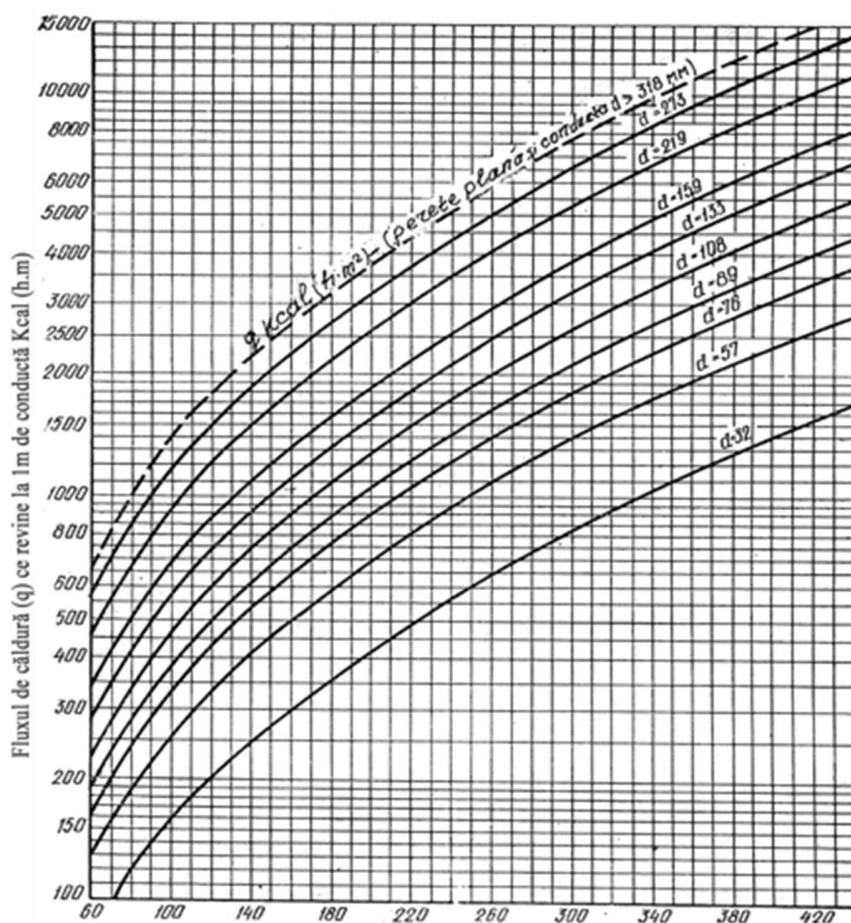
$Q_{\text{neiz prd}}$ – pierderile lunare de energie termică prin sectoarele neizolate ale rețelelor termice externe de la PTC sau PT până la punctul de delimitare, Gcal;

l – lungimea conductei neizolate, m;

n_{neiz} – durata pierderilor de energie termică prin sectorul neizolat pe parcursul lunii, zile;

q – pierderile specifice de energie termică prin sectorul neizolat se determină conform graficului de mai jos:

Diferențele de temperaturi ale conductei și ale aerului înconjurător °C



55. Pierderile lunare prin sectoarele izolate ale rețelelor termice externe, de la PTC sau PT până la punctul de delimitare, se determină conform Metodologiei de determinare a valorilor normative a

pierderilor de energie termică, de agent termic și a valorilor indicilor normativi de funcționare a rețelelor termice cu apă, aprobată prin Hotărârea Consiliului de Administrație al ANRE nr.742/2014.

56. Indicii echipamentului de măsurare a energiei termice sunt confirmați lunar printr-un act semnat de reprezentantul furnizorului și al gestionarului/ asociației de proprietari din condominiu, cu excepția cazurilor când sunt instalate echipamente de măsurare inteligente, cu citire la distanță în funcțiune, furnizorii/gestionarii/asociațiile de proprietari având obligația să păstreze indicii înregistrați de echipamentele de măsurare inteligente pentru o durată maximă de 3 ani.

57. Orice modificare a sistemului colectiv de alimentare cu energie termică (în continuare – *SCAET*) (deplasarea/instalarea aparatelor de încălzire la balcoane, logii și anexe, diminuarea/mărirea diametrelor conductelor, modificarea schemei de conexiune a corpurilor de încălzire, modificarea traseului conductelor, montarea robinetilor cu alte rezistențe pe coloanele de termoficare) se efectuează în baza unui proiect de reconstrucție coordonat cu gestionarul/asociația de proprietari și cu furnizorul.

58. În scopul evitării modificării distribuției uniforme a agentului termic, precum și în scopul neadmiterii supraîncălzirii unor unități și a încălzirii insuficiente a altora, în unitate se interzice demontarea coloanelor de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică.

59. În scopul inspecției vizuale și pentru asigurarea posibilității deservirii tehnice și/sau a reparației curente a coloanelor, nu se admite înglobarea acestora în pereți.

60. În cazul extinderii suprafeței unității (arcade la balcon/logii/anexe) cu instalarea și/sau deplasarea corpurilor de încălzire, la suprafața încălzită a unității conectate la *SCAET* se adaugă suprafețele acestora, iar plata pentru încălzirea lor se calculează aplicându-se coeficientul 1.2 la suprafețele extinse.

61. Dacă în unitate au fost instalate radiatoare suplimentare sau secțiuni ale acestora, din cauza cărora este dereglată încălzirea unităților conectate la aceeași coloană, plata pentru încălzirea apartamentelor cu radiatoare (secțiuni) instalate suplimentar se majorează conform calculului efectuat de gestionar/furnizor, după caz, reducându-se plata pentru încălzirea unităților în care încălzirea a fost dereglată.

62. În cazul extinderii suprafeței unității (arcade la balcon/logii/anexe), fără deplasarea aparatelor de încălzire și/sau fără instalarea de aparate de încălzire suplimentare, la suprafața încălzită a unității conectate la *SCAET* se adaugă suprafețele extinse, iar plata pentru încălzirea lor se calculează aplicându-se coeficientul 1.0, cu excepția anexelor la unitățile deconectate de la *SCAET*.

63. Se interzice deconectarea parțială a unităților de la sistemul colectiv/centralizat de încălzire a blocului locativ, iar în cazul celor deja deconectate parțial nu se aplică coeficienții de corectare a plăților pentru neasigurarea temperaturii aerului în unitate de +18°C (în odăile de la colț – +20°C).

64. Deconectarea integrală de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică se efectuează numai în condițiile respectării Legii nr.92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, consumatorul având obligația elaborării proiectului reconstrucției sistemului colectiv de încălzire, pe baza datelor inventarierii sistemului centralizat de încălzire existent și elaborat de către persoanele atestate în domeniu. Responsabilitatea asupra veridicității listelor și a semnăturilor colectate în condițiile Legii nr.92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării se pune în seama gestionarului/asociației de proprietari din condominiu.

65. Cererea cu privire la deconectare/reconectare de la/la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică se depune în formă scrisă de către consumator pe numele gestionarului/asociației de proprietari din condominiu sau al furnizorului, care este obligat să examineze cererea primită în termen de 15 zile și să elibereze consumatorului condițiile tehnice, luând în considerare prevederile pct.63, 64 și 66. Toate cheltuielile aferente deconectării/reconectării unității de la/la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică le suportă consumatorul.

66. Deconectarea de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică poate fi efectuată numai prin ruptură vizibilă cu sudarea bransamentelor de la coloanele de încălzire în orice

timp, cu excepția sezonului de încălzire și se confirmă printr-un act întocmit de către gestionar/asociația de proprietari din condominiu/furnizor și semnat în mod obligatoriu de către consumator, furnizor și gestionar/asociația de proprietari.

67. Gestionarul/asociația de proprietari prezintă furnizorilor, până la data de 5 a lunii următoare, informația cu privire la deconectările și reconectările efectuate.

68. Luând în considerare consumurile de energie termică în încăperile tehnice (etaje tehnice și subsoluri) care mențin în stare funcțională sistemele ingineresti de alimentare cu apă și de canalizare în perioada rece, necesitatea încălzirii locurilor de uz comun și interzicerea demontării coloanelor de încălzire tranzitorii, în cazul deconectării integrale a apartamentului (încăperii locuibile în cămine) de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică, calculul și repartizarea consumului de energie termică se efectuează în conformitate cu anexa nr.3, consumatorul având obligația de a achita respectivele plăți facturate.

69. În cazul deconectării unității de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică, consumatorul/proprietarul are obligația de a asigura încălzirea spațiului din surse alternative de încălzire, pentru a menține în continuare în unități temperatura aerului de cel puțin +18°C, cu scopul de a minimaliza fluxurile de energie și de a contribui la asigurarea balanței energetice a clădirii în perioada sezonului de încălzire.

70. Furnizorii de energie termică/gestionarii/alți intermediari la decontări care efectuează repartizarea energiei termice, anual, până la 15 septembrie, prezintă operatorilor sistemului de distribuție a energiei electrice și operatorilor de sistem al gazelor naturale lista locurilor de consum deconectate de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică și/sau racordate la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică cu distribuție pe orizontală. Operatorii sistemului de distribuție a energiei electrice și operatorii de sistem al gazelor naturale, anual, până la 20 octombrie, prezintă, conform listei, furnizorilor de energie termică/gestionarilor/altor intermediari la decontări, informația cu privire la consumul mediu de gaze naturale/energie electrică pentru perioada mai-august, care este utilizată în procesul de repartizare și de facturare a energiei termice, iar în sezonul de încălzire, lunar, până la data de 5 a lunii de facturare, prezintă datele de consum.

71. Operatorii sistemului de distribuție a energiei electrice își ajustează mecanismul de citire a datelor echipamentelor de măsurare, astfel încât, până la data de 5 a lunii de facturare, să asigure livrarea datelor conform listelor prezentate de către furnizorii de energie termică/gestionarii/alți intermediari la decontări care efectuează repartizarea energiei termice, în corespundere cu pct.70.

72. Cantitatea de energie necesară pentru a menține în unitate temperatura aerului de cel puțin +18°C și pentru a contribui la asigurarea balanței energetice a clădirii se determină conform anexei nr.3.

73. La prezentarea legitimației, consumatorul este obligat să asigure, între orele 8:00 – 19:00, accesul reprezentantului gestionarului/asociației de proprietari/ furnizorului în unitate, pentru a controla bransamentele deconectate/reconectate, cu coordonarea prealabilă a timpului efectuării controlului.

74. În cazul constatării de către furnizor/gestionar/administrator al asociației a racordării ilegale a instalației de utilizare a consumatorului la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică, recalcularea consumului de energie termică se efectuează conform sistemului pașal, iar intervalul de timp pentru efectuarea recalculării se determină în corespundere cu Regulamentul privind furnizarea energiei termice, aprobat prin Hotărârea ANRE nr.23/2017, în funcție de modalitatea de racordare ilegală. Consumatorul poartă răspundere pentru daunele materiale cauzate blocului locativ sau vecinilor din bloc, ca urmare a reconectării ilegale.

75. În cazul efectuării unei deconectări neautorizate, proprietarul unității este responsabil de lucrările de restabilire a sistemului de încălzire din apartament, conform proiectului inițial, la solicitarea gestionarului/asociației de proprietari din condominiu/furnizorului.

76. Plata pentru energia termică folosită pentru încălzirea apei se calculează în funcție de volumul apei consumate, de parametrul termic înregistrat de echipamentul de măsurare, de indicațiile echipamentelor de măsurare instalate în unitate, iar în cazul lipsei mijloacelor de măsurare – conform formulei 14 de la pct.80.

77. Calculul plății pentru energia termică utilizată în scopul încălzirii apei se efectuează după formula:

$$P = TQ \quad (7)$$

unde:

P – valoarea plății pentru energia termică utilizată în scopul încălzirii apei (lei);

T – tariful în vigoare pentru energia termică (lei/Gcal);

Q – cantitatea de energie termică utilizată pentru încălzirea apei (Gcal);

$$Q = k * V * p * c * (t_2 - t_1) * 10^{-6} \quad (8)$$

unde:

Q – cantitatea de energie termică utilizată pentru încălzirea apei (Gcal);

k – coeficientul de corectare, aplicat numai în cazul lipsei sau al ieșirii din funcțiune a sistemului de circulație forțată a apei calde ($k = 0,8$), cu excepția cazului în care în blocul locativ este montat un punct termic individual (în continuare – *PTI*);

V – volumul de apă consumată în perioada de calcul (m^3);

p – densitatea apei ($g = 1000 \text{ kg}/m^3$);

c – căldura specifică a apei ($c = 1 \text{ kcal}/\text{kg } ^\circ\text{C}$);

t₁ – temperatura apei reci ($^\circ\text{C}$);

t₂ – temperatura apei calde ($^\circ\text{C}$).

Temperaturile t_1 și t_2 se determină în baza indicațiilor medii ale contoarelor instalate, respectiv, pe conducta de apă potabilă (t_1) până la preîncălzitorul de apă și pe conducta de apă caldă (t_2) a bransamentului consumatorului la sistemul de alimentare cu apă caldă. În cazul lipsei sau al ieșirii din funcțiune a aparatelor de măsurare, $t_1 = 5^\circ\text{C}$ în perioada de încălzire, iar în restul timpului, $t_1 = 15^\circ\text{C}$, respectiv $t_2 = 50^\circ\text{C}$.

78. Indicii contoarelor se citesc lunar de către proprietarul/locatarul unității și se înscriu în spațiul rezervat al facturii de plată. Furnizorul este obligat să organizeze posibilitatea consumatorului de a prezenta indicațiile curente ale mijloacelor de măsurare, indiferent de modul de plată care poate fi folosit de către consumator (pe suport de hârtie, electronic).

79. În cazul unităților unde sunt montate echipamente de măsurare individuale, consumul se determină în baza indicilor contorului/contoarelor, conform formulei:

$$V_{ap.cont \ i} = \sum \Delta I_{ap.i} \quad (9)$$

unde:

V_{ap.cont i} – volumul de apă consumat de unitate, i ;

$\sum \Delta I_{ap.i}$ – suma diferenței/lor indicilor actuali și precedenți pentru fiecare contor, i ;

$$\Delta I_{ap.i} = \sum_{j=1}^m \Delta I_{cont,j} \quad (10)$$

unde:

$\Delta I_{cont,j}$ – diferența indicilor contorului, j ;

m – numărul de contoare instalate în unitate, i ;
unde:

$$\sum_{j=1}^m \Delta I_{cont.j} = \Delta I_{cont.1} + \Delta I_{cont.2} + \dots + \Delta I_{cont.m} \quad (11)$$

$$V_{ap.cont} = \sum_{i=1}^n \Delta I_{ap.i} \quad (12)$$

$V_{ap.cont}$ – volumul de apă înregistrat de contoarele montate în toate unitățile (m^3);
 n – numărul total de unități contorizate;

$$\sum_{i=1}^n \Delta I_{ap.i} = \Delta I_{ap.1} + \Delta I_{ap.2} + \dots + \Delta I_{ap.n} \quad (13)$$

80. În cazul unităților considerate necontorizate, consumul se determină conform indicațiilor înregistrate de echipamentul de măsurare a blocului locativ, aplicat pentru fiecare persoană din unitate, care nu se adaugă la indicii contorului.

$$V_{ap.necont} = \frac{V_{brans} - V_{ap.cont} - V_{pierd} - V_{recalc}}{N_{nec}} \cdot N_{p.l} \quad (14)$$

unde:

$V_{ap.necont}$ – volumul de apă consumat de locatarii care nu dețin contoare și de cei care nu au confirmat datele echipamentului de măsurare individual din unitate;

V_{brans} – consumul total de apă, înregistrat în perioada de calcul de echipamentele de măsurare instalate pe conductele de apă ale consumatorilor de la sistemul respectiv de alimentare cu apă caldă menajeră (m^3);

$V_{ap.cont}$ – volumul de apă înregistrat de contoarele montate în toate unitățile (m^3);

V_{pierd} – volumul pierderilor de apă în sistemul de alimentare cu apă caldă menajeră, înregistrat în perioada de calcul de contorul pentru evidența totală, instalat până la preîncălzitorul de apă, și de contoarele pentru evidența locală, instalate la bransamentele din blocurile locative;

V_{recalc} – volumul de apă recalculat (m^3);

N_{nec} – numărul total de locatari ale căror unități sunt conectate la sistemul de alimentare cu apă caldă menajeră și nu sunt contorizate și al celor care nu au confirmat datele echipamentului de măsurare individual;

$N_{p.l}$ – numărul de persoane din unitate, l (pers.).

[Pct.80 modificat prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

81. În blocurile locative unde există montat punctul termic individual cu echipament de măsurare a energiei termice pentru încălzirea apei, cantitatea de energie termică furnizată pentru încălzirea apei se determină în baza datelor echipamentelor de măsurare instalate în PTI. Cantitatea de energie termică furnizată pentru încălzirea apei către unitate se calculează conform formulei:

$$Q_{a.p.} = \frac{Q_{ap\ inc\ PTI}}{V_{apom.\ PTI}} \cdot V_{ap.} \quad (15)$$

unde:

$Q_{a.p.}$ – cantitatea de energie termică furnizată pentru încălzirea apei unei unități (Gcal);

$Q_{ap\text{ă în PTI}}$ – cantitatea de energie termică utilizată pentru încălzirea apei pe întregul bloc locativ (Gcal);

$V_{apom. PTI}$ – volumul de apă înregistrat de echipamentul de măsurare instalat în PTI (evidența comercială);

$V_{ap.}$ – volumul de apă înregistrat de echipamentul de măsurare instalat la unitate, iar în cazul lipsei acestuia, conform pct.80.

82. Pentru blocurile locative dotate cu sisteme de distribuție pe orizontală și echipamente de măsurare a energiei termice comune, destinate atât încălzirii locuințelor, cât și a apei, cantitatea de energie termică consumată pentru încălzirea apei în perioada sezonului de încălzire se determină conform pct.77, iar în afara sezonului de încălzire, conform formulei:

$$Q_{acm} = \frac{Q_{com}}{\sum V} \cdot V \text{ (Gcal)} \quad (16)$$

unde:

Q_{com} – cantitatea de energie termică înregistrată de echipamentul de măsurare comun (Gcal);

$\sum V$ – volumul sumat de apă caldă menajeră consumată în cadrul unităților (m^3);

V – volumul de apă caldă menajeră înregistrat de echipamentul de măsurare instalat în unități, iar în cazul lipsei acestora, determinat conform pct.80.

82¹. Pentru blocurile locative dotate cu sisteme de distribuție pe orizontală și echipamente de măsurare a cantității de energie termică pentru prepararea apei calde menajere, cantitatea energiei termice furnizată pentru încălzirea apei către unitate se calculează conform formulei:

$$Q_{ap} = \frac{Q_{ACM}}{\sum V} \cdot v_{ap} \text{ (Gcal)} \quad (17)$$

unde:

$Q_{ap.}$ – cantitatea de energie termică furnizată pentru încălzirea apei unei unități (Gcal);

Q_{ACM} – cantitatea de energie termică înregistrată de echipamentul de măsurare pentru prepararea apei calde menajere;

$v_{ap.}$ – volumul de apă înregistrat de echipamentul de măsurare instalat la unitate, iar în cazul lipsei acestuia, conform pct.80.

[Pct.82¹ introdus prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

83. Repartizarea/distribuirea volumului de apă caldă înregistrat de contorul comun de la bransamentul blocului locativ către unitate se efectuează de către asociație/gestionar/intermediar la decontări/furnizor în conformitate cu modalitatea stabilită de adunarea generală.

84. În condițiile în care modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) de apă instalat la bransamentul blocului locativ sau al unei părți a acestuia și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități nu este stabilită de adunarea generală în corespundere cu prevederile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu, diferențele se repartizează proporțional consumurilor individuale după cum urmează:

1) tuturor unităților – în cazul când toate unitățile sunt contorizate individual, iar datele echipamentelor de măsurare individuale sunt confirmate prin intermediul reprezentantului asociației/gestionarului și/sau prin mijloace electronice;

2) numai proprietarilor/locatarilor unităților necontorizate și celor care nu au confirmat datele echipamentului de măsurare individual prin intermediul reprezentantului asociației/gestionarului și/sau prin mijloace electronice – în cazul blocurilor locative, unde există atât unități contorizate individual, cât și necontorizate;

3) tuturor proprietarilor/locatarilor – în cazul în care toți proprietarii unităților contorizate au prezentat consum „0” (unități necontorizate nu există).

[Pct.84 modificat prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

84¹. În cazul în care în blocul locativ în toate unitățile necontorizate nu locuiesc locatari (fapt confirmat de asociație/gestionar) se aplică mecanismul de repartizare stabilit la pct.84 subpct.1).

[Pct.84¹ introdus prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

85. În cazul în care se constată consum fraudulos de către consumator, furnizorul/operatorul este în drept să calculeze volumul serviciului furnizat în corespundere cu prevederile Legii nr.303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare, ale Hotărârii ANRE nr.355/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare și ale Hotărârii ANRE nr.23/2017 cu privire la aprobarea Regulamentului privind furnizarea energiei termice. Perioada pentru efectuarea recalculării nu poate depăși 6 luni.

Secțiunea a 5-a

Plata pentru întreținerea ascensorului

86. Serviciile de întreținere tehnică a ascensorului din fondul locativ includ: revizia tehnică și controlul periodic, revizia generală semestrială, revizia generală anuală, măsurările electrice, verificarea tehnică periodică, intervenția tehnică operativă pentru înlăturarea deranjamentelor și a avariilor la ascensoare.

87. Plata pentru întreținerea ascensorului se calculează în funcție de numărul de persoane care locuiesc în unitate, în baza contractelor încheiate între prestatorul de servicii și asociație/gestionar. În cazul în care ascensorul se utilizează cu carduri de acces, plata se stabilește în funcție de cota de utilizare a acestuia.

88. Copiii cu vârsta de până la 3 ani și proprietarii/locatarii de la parter și etajul I al blocului locativ sunt exceptați de plata pentru întreținerea ascensorului, în cazul în care aceștia nu dețin locuri de parcare sau alte unități amplasate în subsolul blocului și nu utilizează ascensorul în acest scop.

89. Persoanele cu dizabilități severe imobilizate la pat sunt scutite de plata pentru întreținerea ascensorului.

90. Deconectarea/reconectarea aparatelor de comandă ale ascensorului de la stația etajului II se efectuează de către prestatorul de servicii de întreținere a ascensoarelor, cu respectarea Cerințelor minime de securitate privind exploatarea ascensoarelor, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.506/2017.

91. În cazul deconectării aparatelor de comandă ale ascensoarelor de la stația etajului II al blocului locativ, proprietarii de unități amplasate la etajul II se scutesc de la obligația de plată a serviciului pentru întreținerea ascensorului.

92. La solicitarea în scris a tuturor proprietarilor de unități amplasate la etajul II, asociația/gestionarul solicită prestatorului serviciului de întreținere a ascensoarelor reconectarea aparatelor de comandă ale ascensorului, cu restabilirea obligației de plată pentru serviciul respectiv.

93. Clauzele principale stipulate în contractul încheiat între prestatorul de servicii de întreținere a ascensoarelor și asociație/gestionar sunt:

1) numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților contractante;

2) obiectul contractului (întreținerea ascensorului prin revizii tehnice curente, perioada de efectuare a acestor revizii în scopul menținerii în siguranță a ascensoarelor, eliminarea deranjamentelor cu indicarea numărului de telefon pentru înlăturarea acestor deranjamente, reparațiile curente, întocmirea actelor de constatare și a devizelor);

3) obligațiile prestatorului de servicii de întreținere a ascensorului conform condițiilor tehnice de exploatare a ascensorului;

4) obligațiile beneficiarului;

5) perioada de acțiune a contractului;

6) prețul lucrărilor contractate;

7) modalitățile de plată;

8) garanții;

9) modul de modificare și de rezoluțiune a contractului;

10) alte prevederi.

Secțiunea a 6-a

Plata pentru evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide

94. Plata pentru evacuarea deșeurilor municipale solide se calculează pentru o persoană și se percepe în baza normelor și a tarifelor stabilite, conform contractelor încheiate între prestatorul de serviciu și consumator sau prestatorul de serviciu și asociație/gestionar.

95. Plata pentru evacuarea deșeurilor municipale lichide se efectuează pentru cantitatea transportată de facto.

Secțiunea a 7-a

Plata pentru serviciile necomunale

96. Plata pentru sistemul de recepție colectivă a semnalului de televiziune și serviciul interfon se percepe în conformitate cu tarifele în vigoare și cu contractele încheiate cu furnizorii/prestatorii/operatorii de servicii.

97. Furnizorii de rețele publice de comunicații electronice achită plata pentru folosirea elementelor constructive ale blocului locativ în scopul montării cablului, a instalațiilor, a dispozitivelor și a antenelor, conform contractelor de locațiune sau de acces încheiate cu asociația/gestionarul și în corespundere cu prevederile Legii nr.28/2016 privind accesul pe proprietăți și utilizarea partajată a infrastructurii asociate rețelelor publice de comunicații electronice.

98. Plata pentru consumul gazelor naturale se percepe în corespundere cu prețurile în vigoare și cu contractele încheiate între furnizor și consumator sau contractele încheiate între furnizor și asociație, în conformitate cu Hotărârea ANRE nr.113/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind furnizarea gazelor naturale.

99. Furnizarea energiei electrice se efectuează conform prevederilor Legii nr.107/2016 cu privire la energia electrică și ale Hotărârii ANRE nr.169/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind furnizarea energiei electrice.

100. Energia electrică consumată pentru iluminarea încăperilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor din blocurile locative se furnizează în baza contractului de furnizare a energiei electrice, încheiat între furnizor și asociație/gestionar.

101. Evidența energiei electrice consumată pentru iluminarea încăperilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se ține separat de către operatorii sistemului de distribuție a energiei electrice, utilizând echipamentele de măsurare instalate conform proiectului, iar în cazul lipsei acestora, operatorul sistemului de distribuție este obligat să asigure instalarea echipamentului respectiv.

102. Controlul echipamentului de măsurare a energiei electrice consumate în locurile de uz comun se efectuează de către operatorul sistemului de distribuție în prezența reprezentantului asociației/gestionarului.

103. Cantitatea de energie electrică consumată pentru iluminarea încăperilor/locurilor de uz comun, înregistrată lunar de mijloacele de măsurare, se repartizează spre plată de către asociație/gestionar/furnizor pentru fiecare unitate în funcție de cota-parte.

104. Energia electrică consumată pentru funcționarea ascensoarelor se repartizează spre plată de către asociație/gestionar, proporțional numărului de persoane care locuiesc în bloc, cu excepția copiilor de până la vârsta de 3 ani și a persoanelor care locuiesc la parter și la etajul I, în cazul în care aceștia nu dețin locuri de parcare sau alte unități amplasate în subsolul blocului și nu utilizează ascensorul în acest scop. În cazul în care energia electrică consumată pentru funcționarea ascensoarelor se repartizează spre plată de către furnizorul de energie electrică, aceasta se repartizează proporțional cotei-părți din suprafața totală a unităților în baza datelor prezentate de asociație/gestionar, cu excepția persoanelor care locuiesc la parter și la etajul I, dacă aceștia nu dețin locuri de parcare sau alte unități amplasate în subsolul blocului și nu utilizează ascensorul în acest scop.

105. Persoanele cu dizabilități severe imobilizate la pat se scutesc de plata energiei electrice consumate pentru funcționarea ascensoarelor. În cazul în care repartizarea energiei electrice este efectuată de furnizor, suprafața unității persoanelor cu dizabilități severe imobilizate la pat se exclude din calcul. Dacă în aceeași unitate, pe lângă persoanele cu dizabilități severe imobilizate la pat locuiesc și alte persoane, atunci plata se calculează prin excluderea suprafeței care îi revine persoanei cu dizabilități severe imobilizate la pat din suprafața totală a unității.

106. În cazul în care energia electrică consumată pentru funcționarea ascensoarelor se repartizează spre plată de către furnizorul de energie electrică, asociația/gestionarul prezintă acestuia, anual, până la datele de 15 decembrie și 15 iunie, lista unităților cu indicarea suprafeței acestora și, separat, suprafața unităților proprietarilor cu dizabilități severe imobilizați la pat, cu indicarea în mod obligatoriu a următoarelor date: adresa exactă a unității în care locuiesc persoanele cu dizabilități severe imobilizate la pat, numărul, numele și prenumele tuturor membrilor familiei și a persoanelor cu dizabilități severe, actul prin care se confirmă dizabilitatea severă.

107. Furnizorul exclude plata pentru energia electrică consumată pentru funcționarea ascensoarelor, în cazul persoanelor cu dizabilități severe imobilizate la pat, doar din momentul prezentării informației menționate la pct.106.

108. Dacă asociația/gestionarul nu are încheiat un contract de furnizare a energiei electrice pentru iluminarea încăperilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor, consumul energiei electrice pentru iluminarea încăperilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se include distinct de către furnizor în facturile emise lunar consumatorilor pentru energia electrică consumată în unitate.

109. În cazul în care sunt deconectate aparatele de comandă ale ascensoarelor de la stația etajului II al blocului locativ, asociația/gestionarul prezintă furnizorului dovada deconectării ascensorului, iar proprietarii unităților de la etajul II sunt scutiți de plata pentru energia electrică consumată la funcționarea ascensoarelor.

110. În cazul în care încăperile de uz comun sau o parte din încăperile de uz comun au fost date în locațiune, locatarul încăperii achită consumul de energie electrică conform datelor înregistrate de echipamentul de măsurare instalat anume pentru aceste încăperi.

111. Dacă o parte dintre proprietarii de unități nu achită furnizorului plata pentru energia electrică consumată la iluminarea încăperilor de uz comun și la funcționarea ascensoarelor, administratorul asociației/gestionarul/furnizorul poate solicita operatorului sistemului de distribuție deconectarea de la rețeaua electrică a consumatorilor respectivi.

IV. MODUL ȘI TERMENELE DE ACHITARE A PLĂȚILOR

112. Plățile pentru serviciile comunale și necomunale se percep de la proprietarii/locatarii de unități, în baza facturilor de plată lunare pentru fiecare tip de serviciu, eliberate de asociație/gestionar sau furnizor/prestator/operator de servicii/intermediar la decontări.

113. Nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile la care este supus conform cadrului normativ.

114. Factura de plată trebuie să conțină în mod obligatoriu următoarele date:

- 1) numele și prenumele consumatorului;
- 2) adresa locului de consum și numărul contractului;
- 3) data emiterii facturii;
- 4) indicii actuali și cei precedenți ai mijlocului de măsurare pentru serviciile care sunt facturate conform indicilor mijlocului de măsurare și perioada pentru care este emisă factura;
- 5) volumul serviciului consumat;
- 6) tariful pentru o unitate de volum;
- 7) suma pentru plată, pentru perioada care este emisă factura;
- 8) data-limită de plată a facturii;
- 9) datorii pentru perioada precedentă;
- 10) suma totală spre plată ce include și datoriile, dacă acestea există;
- 11) penalități, după caz;
- 12) adresa și numărul de telefon din cadrul serviciului 24/24 ore;
- 13) costul de energie termică necesară pentru 1 m² de suprafață a unității facturate, precum și a unui m³ de apă;
- 14) dezagregarea volumului facturat pe elementele componente ale consumului direct/indirect de energie termică;
- 15) alte date în funcție de tipul serviciului prestat.

115. Plățile pentru serviciile prestate se achită până la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor stipulate în contract și/sau în conformitate cu actele normative care reglementează fiecare serviciu separat.

116. Pentru neachitarea în termen a serviciilor comunale și necomunale, proprietarii/ locatarii plătesc penalități potrivit clauzelor stipulate în contract și/sau în conformitate cu actele normative care reglementează fiecare serviciu separat.

117. În cazul serviciilor intermediare, dacă proprietarul datorează anumite sume pentru serviciile prestate, administratorul asociației/gestionarul este în drept să recurgă la deconectarea/debranșarea unităților de la serviciile comunale și necomunale facturate individual la nivel de proprietar, dacă acest fapt este posibil din punct de vedere tehnic, însă cu condiția respectării cadrului normativ și cu excepția serviciilor care constituie exigențe minimale pentru locuințe.

118. În cazul contractelor încheiate direct cu furnizorii/prestatorii/ operatorii de servicii și pe motiv de absență din unitate pentru o perioadă mai mare de 15 zile, proprietarii/locatarii sunt în drept să solicite recalculări la plata serviciilor care nu sunt contorizate individual și facturate în funcție de numărul de persoane din unitate (apa potabilă, canalizarea, energia termică pentru încălzirea apei, evacuarea deșeurilor, energia electrică utilizată pentru funcționarea ascensoarelor) sau pentru care nu sunt instalate mijloace de măsurare individuală în scopul determinării cuantumului serviciului prestat.

Recalcularea plății la energia electrică utilizată pentru funcționarea ascensoarelor se admite doar în cazul în care lipsesc toți locatarii în unitate.

Cererea privind efectuarea recalculării se depune în termen de 15 zile de la data revenirii în unitate, însoțită în mod obligatoriu de confirmarea eliberată de administratorul asociației/gestionarul condominiului, precum și de alte acte care confirmă absența din unitate, cum ar fi:

- a) dovada aflării temporare peste hotarele țării, într-un hotel, instituție curativ-sanatorială, instituție medicală, casă de odihnă sau alte instituții similare;
- b) informația eliberată de administrația publică locală care confirmă locuirea temporară într-o altă unitate administrativ-teritorială;
- c) dovada aflării copiilor la studii sau la odihnă în perioada vacanței, într-o altă localitate;
- d) extrasul din sentința instanței de judecată sau certificatul eliberat de instituția penitenciară despre privațiunea de libertate a persoanei în cauză;
- e) certificatul eliberat de unitatea militară sau comisariatul administrativ-militar.

Dacă actele justificative sunt întocmite într-o altă limbă decât cea română, se prezintă traducerea acestora, iar în cazul prezentării copiilor, proprietarul/locatarul depune o declarație pe propria răspundere, prin care își asumă responsabilitatea pentru veridicitatea și conformitatea actelor depuse.

La solicitarea administratorului asociației/gestionarului/furnizorului/ prestatorului/operatorului de servicii, proprietarul/locatarul are obligația să prezinte originalele actelor pentru verificarea autenticității acestora (în cazul în care actele se depun fizic) sau varianta scanată a originalului (în cazul în care se solicită recalcularea plății prin mijloace electronice).

Termenul de 15 zile constituie un termen de decădere, iar cererile depuse după expirarea acestuia nu vor fi luate în considerare pentru efectuarea recalculării plăților.

[Pct.118 în redacția Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

119. În cazul în care se depistează că în perioada indicată în cerere proprietarii/locatarii (alte persoane) se află sau au locuit în unitate, asociația/ gestionarul/prestatorul de servicii efectuează recalcularea plăților.

120. La fiecare 3 luni (în cazul absenței de lungă durată) și la fiecare 6 luni (în cazul în care se află la muncă în străinătate) proprietarul/locatarul prezintă documentul ce confirmă absența lui sau a membrilor familiei. În caz contrar, recalcularea se efectuează numai pentru 3 luni din data depunerii cererii.

121. Nu se admit scutiri de plată inclusiv în cazul absenței proprietarului/locatarului pentru următoarele servicii:

- 1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, a locurilor de uz comun din blocurile locative;
- 2) administrarea fondului locativ public și privat;
- 3) salubritatea și amenajarea terenului aferent;
- 4) prevenirea incendiilor;
- 5) de securitate și pază;
- 6) interfon.

[Pct.121 completat prin Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

V. CONDIȚIILE DE RECALCUL AL PLĂȚILOR ÎN CAZ DE NERESPECTARE A TERMENELOR, A VOLUMELOR ȘI A CALITĂȚII SERVICIILOR PRESTATE

122. În contractele încheiate între furnizor/prestator/operator de servicii și asociație/gestionar, asociație/gestionar și proprietar se include obligatoriu un punct care reglementează modul de reducere a plăților pentru serviciile comunale și necomunale prestate cu nerespectarea termenelor sau de calitate necorespunzătoare din culpa furnizorului/ prestatorului/ operatorului de servicii sau asociației/gestionarului.

123. Actul confirmativ privind nerespectarea termenelor sau a calității serviciului prestat se întocmește în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte (asociație/gestionar/, furnizor/prestator/operator de servicii, consumator) și se remite în adresa fiecărei părți, indiferent dacă au fost sau nu prezenți la întocmirea lui. Reprezentantul furnizorului/ prestatorului/operatorului de

servicii este invitat printr-o telefonogramă, indicându-se data, locul și ora unde acesta urmează să se prezinte. În caz de neprezentare, în act se face nota respectivă, indicându-se numărul și data telefonogramei expediate, copia ei fiind anexată la act.

124. În actul confirmativ privind nerespectarea termenelor sau a calității serviciului prestat se indică:

1) perioada în care serviciile nu au fost prestate, ceea ce se confirmă prin note făcute în registrul furnizorului/prestatorului/operatorului de servicii sau al gestionarului;

2) înregistrarea sosirii sau a nesosirii, la chemare, a reprezentantului furnizorului/prestatorului/operatorului de servicii;

3) înregistrarea reluării prestării serviciilor, cu indicarea cauzelor prestării necalitative a serviciilor.

125. Dacă reprezentantul furnizorului/prestatorului/operatorului de servicii s-a prezentat, însă a refuzat să semneze actul, acesta este semnat de reprezentantul asociației/gestionarului și consumatorul/consumatorii care au fost prejudiciați și servește drept temei la recalcularea plăților pentru serviciile prestate.

126. Dacă în act a fost menționată data reluării prestării serviciilor, semnătura reprezentantului furnizorului/prestatorului/operatorului de servicii este necesară numai în cazul existenței unor divergențe.

127. În cazul încălzirii insuficiente și/sau alimentării necalitative cu apă caldă menajeră, la cererea consumatorului, reprezentantul furnizorului/ gestionarului este obligat să măsoare temperatura aerului sau a apei și să întocmească actul respectiv. În act se indică faptul dacă consumatorul a efectuat sau nu izolarea termică a ușilor, a ferestrelor etc. Temperatura aerului în unitate se măsoară la o distanță de 1 metru de la pereții exterior și la înălțimea de 1,5 metri de la podea – fapt care se fixează în act. Temperatura apei calde se măsoară cu un termometru special pentru lichide, nemijlocit în priza de apă, iar indicațiile termometrului se fixează în act. În cazul în care vinovat de prestarea serviciilor necalitative este furnizorul, pentru semnarea actului sus-menționat este invitat reprezentantul acestuia.

128. Toate divergențele dintre furnizor/prestator/operator de servicii și asociație/gestionar, asociație/gestionar și consumator sau între furnizor/ prestator/operator de servicii și consumator generate de lipsa serviciilor sau de prestarea unor servicii necalitative, în cazul în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se examinează în instanțele de judecată competente.

129. În cazul în care consumatorul a constatat anumite neconformități la prestarea serviciului, proprietarul/locatarul unității se adresează prin telefon sau în scris la asociație/gestionar sau la furnizor/prestator/operator de servicii, după caz, cu care are încheiat contractul. Asociația/gestionarul sau furnizorul/prestatorul/ operatorul de servicii, ține, în mod obligatoriu, evidența adresărilor, informând ulterior consumatorul despre acțiunile întreprinse.

130. În cazul în care furnizorul/prestatorul/operatorul de servicii deservește rețelele până la consumatorul final și are încheiat un contract cu acesta, actele privind lipsa serviciilor sau nerespectarea calității și a termenelor de prestare a lor sunt semnate de reprezentanții furnizorului/prestatorului/ operatorului de servicii și de consumator.

131. Dacă în blocul locativ sau la o scară a acestuia ascensorul nu funcționează cel puțin 24 de ore însumate pe parcursul lunii (cu excepția perioadei în care sunt executate lucrările de reparație planificate, despre care furnizorul este obligat să informeze asociația/gestionarul și consumatorii), în temeiul cererilor depuse de consumatori la asociație/gestionar, acesta, în prezența reprezentantului prestatorului/operatorului de servicii, întocmește actul respectiv.

132. În cazul nefuncționării sistematice a ascensorului, timpul staționării se însumează. În acest scop, în act este necesar să se indice durata (orele) staționării ascensorului, pentru a stabili timpul total al deconectării lui pe parcursul lunii.

133. Recalculul plăților se efectuează pentru luna în care au fost prestate servicii necalitative sau cu întreruperi, fapt care este reflectat în factura de plată. Perioada de calcul al plății pentru serviciile prestate se consideră luna calendaristică.

134. În cazul emiterii unei facturi de plată eronate, consumatorul are dreptul să solicite recalcularea plăților în termen de până la 6 luni de la data emiterii facturii respective, iar prestatorul de servicii este obligat să efectueze recalculul. Recalcularea se efectuează inclusiv atunci când eroarea constă în transmiterea incorectă sau neprezentarea indicilor de calcul, cu condiția ca echipamentele de măsurare din unitatea respectivă să fie sigilate, să funcționeze conform cerințelor tehnice și să dețină un buletin valabil de verificare metrologică. Recalculul pentru acest motiv este efectuat o singură dată la fiecare 6 luni.

[Pct.134 în redacția Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

135. Reducerea plăților pentru serviciile de furnizare a gazelor naturale, de alimentare cu apă potabilă și de canalizare, de livrare a energiei termice pentru încălzirea unității, a locurilor de uz comun din blocurile locative, precum și pentru încălzire și/sau prepararea apei calde menajere, și/sau răcire, se efectuează în corespundere cu Hotărârea ANRE nr.356/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului-cadru cu privire la indicatorii de performanță ai serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare, cu Hotărârea ANRE nr.484/2017 privind aprobarea Regulamentului cu privire la indicatorii de calitate a serviciilor de distribuție și furnizare a energiei termice și cu Hotărârea ANRE nr.113/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind furnizarea gazelor naturale.

136. În cazul serviciilor de întreținere a ascensoarelor, cuantumul de reducere a plăților constituie 1% pentru 24 de ore (sau suma orelor) din plata lunară stabilită pentru o persoană și se calculează pe toată perioada de staționare supranormativă.

137. În cazul serviciilor de salubritate a terenului aferent, cuantumul de reducere a plăților constituie 0,5% pentru fiecare 24 de ore (sau suma orelor), dedus din plata lunară pentru serviciul prestat, pentru toată perioada supranormativă în care nu a fost asigurată salubritatea.

VI. CONTROLUL ÎN DOMENIUL ADMINISTRĂRII CONDOMINIULUI

138. Controlul în domeniul administrării, al exploatării, al utilizării conform destinației, precum și asigurarea integrității blocurilor locative, indiferent de forma de proprietate, se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, în conformitate cu Regulamentul privind controlul administrării condominiului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.568/2023.

139. Persoanele care au cauzat pagube blocului locativ, locuinței, utilajului ingineresc, obiectelor de amenajare și de înverzire de pe terenul aferent, precum și bunurilor proprietarilor/locatarilor sunt obligate să compenseze pagubele cauzate.

140. Administratorul asociației/gestionarul condominiului, pe lângă obligațiile prevăzute la art.44 și 82 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu, este obligat să:

1) examineze cu regularitate starea tehnică a blocului locativ conform cerințelor din documentul normativ în construcție CP A.09.05 „Norme și reguli de exploatare tehnică a fondului locativ” și, în baza rezultatelor examinării, să asigure efectuarea la timp a reparației și deservirea necesară;

2) sesizeze autoritățile competente în cazul în care nu se respectă prevederile actelor normative în domeniul locuințelor și gospodăriei locativ-comunale, cu remiterea materialelor relevante la caz;

3) informeze serviciul de dispecerat al furnizorului/prestatorului/ operatorului de servicii despre avariile și scurgerile din rețelele externe de alimentare cu apă, de canalizare, termice și cu gaze naturale;

4) asigure fiabilitatea și continuitatea furnizării serviciilor comunale și necomunale;

5) asigure evidența și controlul volumelor serviciilor prestate;

6) monitorizeze achitarea contribuțiilor și a plăților pentru serviciile comunale și necomunale, după caz, precum și achitarea plăților restante de către proprietari, în limita competențelor atribuite prin cadrul normativ;

7) asigure întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune sau de întreținere, reparație, conservare, restaurare, reabilitare a părților comune și a elementelor constructive ale blocului locativ cu statut de monument istoric, inclusiv întreținerea terenului aferent;

8) examineze, în termen de 30 zile calendaristice, petițiile parvenite de la proprietari, precum și să țină registrul petițiilor;

9) efectueze controlul asupra executării lucrărilor de către companiile contractate pentru întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune sau de întreținere, reparație, conservare, restaurare, reabilitare a părților comune și a elementelor constructive ale blocului locativ cu statut de monument istoric;

10) pregătească anual, în termenele stabilite, blocul locativ și utilajul ingineresc spre perioada de toamnă-iarnă, cu respectarea măsurilor prescrise de furnizorul/prestatorul/operatorul de servicii și cu întocmirea actelor corespunzătoare;

11) asigure funcționarea neîntreruptă a instalațiilor tehnice interioare ale condominiului;

12) întreprindă măsuri pentru lichidarea operativă a avariilor și a scurgerilor din instalațiile tehnice interioare, precum și a deteriorărilor rețelelor electrice interne;

13) întreprindă măsuri de ordin tehnic și acțiuni în scopul conservării energiei termice, al reducerii pierderilor/degașărilor de energie termică prin conductele din subsoluri și etajele tehnice, în scopul prevenirii sau înlăturării scurgerilor de agent termic și apă potabilă, al neadmiterii înfundării conductelor de canalizare și a burlanelor pentru scurgerea apelor pluviale prin curățarea periodică a acestora;

14) asigure evidența verificării metrologice și a sigiliilor aplicate echipamentelor de măsurare instalate în unitățile consumatorilor, în cazul în care lipsește un contract direct cu furnizorul/prestatorul/operatorul de servicii;

15) repartizeze cheltuielile pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul blocului locativ sau al unei părți a acestuia și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, în condițiile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu, ale legilor sectoriale care reglementează fiecare serviciu separat și ale prevederilor prezentului Regulament;

16) asigure trimestrial analiza cauzei formării diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul blocului locativ sau al unei părți a acestuia și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, cu remedierea cauzelor care au generat respectivele diferențe;

17) asigure verificarea periodică a numărului de persoane care locuiesc în unitate, în special în cazul celor necontorizate, pentru repartizarea corectă a volumelor de apă potabilă și apă caldă, conform normelor de consum;

18) afișeze, în termen de 10 zile de la data eliberării, într-un loc vizibil, certificatul de performanță energetică în corespundere cu prevederile Legii nr.282/2023 privind performanța energetică a clădirilor;

19) presteze alte servicii convenite cu proprietarii și să execute alte obligații prevăzute de cadrul normativ din domeniu, de contractul de administrare și/sau convenite cu proprietarii.

[Pct.140 modificat prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

141. Proprietarul unității, pe lângă obligațiile prevăzute la art.18 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu, este obligat să:

1) asigure integritatea unității, comportarea grijulie față de instalațiile tehnico-inginerești, elementele constructive ale blocului locativ, încăperile de uz comun, obiectele de amenajare și de înverzire de pe terenul aferent;

2) înlocuiască, să repare și să vopsească instalațiile de utilizare a energiei termice, conductele de gaze, de apă și de canalizare, precum și să execute lucrările de restabilire a sistemului de încălzire din apartament conform proiectului inițial, la solicitarea administratorului asociației/gestionarului/furnizorului, în cazul efectuării unei deconectări neautorizate;

3) mențină curățenia și să respecte ordinea în locurile de uz comun;

4) asigure utilizarea în mod rațional, inofensiv, eficient și fără fraude a serviciilor comunale și necomunale;

5) întreprindă măsuri urgente pentru înlăturarea defecțiunilor la instalațiile tehnice interioare, iar în cazuri excepționale să anunțe asociația/gestionarul și/sau după caz, serviciul de dispecerat pentru avarii al furnizorului/prestatorului/ operatorului de servicii;

6) respecte regulile generale de prevenire și de apărare împotriva incendiilor;

7) evacueze în mod regulat gunoiul din unitate în locul special amenajat pentru acest scop;

8) asigure integritatea mijloacelor de măsurare (contoarelor) și a sigiliilor aplicate acestora, precum și accesul la acestea;

9) acorde acces reprezentantului asociației/gestionarului sau prestatorului de servicii pentru citirea indicilor mijlocului de măsurare (contorului);

10) informeze reprezentantul asociației/gestionarului sau prestatorului de servicii despre înstrăinarea unității, precum și despre cazurile de radieră a vizei de reședință din unitate, în scopul evitării recalculilor;

11) repare, să deservească și să întrețină în stare de funcționare normală instalațiile tehnice proprii;

12) asigure transmiterea datelor corecte a echipamentelor de măsurare și a numărului de persoane care locuiesc, inclusiv în cazul când intervin anumite modificări sau unitățile respective sunt date în locațiune;

13) prezinte administratorului asociației/gestionarului/prestatorilor de servicii date despre numărul efectiv al persoanelor care locuiesc în unitate, la solicitarea acestora.

142. Proprietarului de unități i se interzice să:

1) blocheze sau să limiteze accesul la locurile de uz comun (acoperiș, subsol, soclu, balcoane, logii, trecerile căilor de evacuare, coridoarele comune, casele scărilor și ieșirile de rezervă) și să întrețină în aceste locuri animale, păsări sau insecte;

2) modifice forma și aspectul arhitectural al balcoanelor, al logiilor, al cerdacurilor cu copertină, al elementelor de decor, al tâmplăriilor la fațadele blocurilor locative cu statut de monument;

3) păstreze în unitate, cât și în locurile sau încăperile de uz comun, materiale și substanțe ușor inflamabile, explozive, radioactive sau toxice;

4) efectueze în unitate lucrări care provoacă deteriorarea încăperilor proprii sau a celor de uz comun și/sau încalcă condițiile normale de trai ale altor locatari;

5) instaleze pe acoperișurile blocurilor locative, fără permisiunea a mai mult de 1/2 din proprietari, dacă statutul asociației nu prevede altfel, a antenelor individuale pentru aparatele TV și/sau radio, a panourilor solare și/sau a altor instalații;

6) sădească arbori și arbuști sau să efectueze alt tip de lucrări în zona de protecție a rețelilor ingineriești subterane;

7) îngreșească teritoriul aferent în scopul folosirii lui în scopuri personale;

8) arunce în rețeaua de canalizare obiecte care ar cauza înfundarea acesteia;

9) monteze, în cazul când blocul locativ este conectat la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, în unitate calorifere adăugătoare sau să majoreze suprafața de încălzire a celei existente față de proiectul inițial, în lipsa actelor permise;

10) arunce în conducta de evacuare a gunoiului obiecte voluminoase, materiale de construcții, să toarne diverse lichide, să arunce mături de țigară și chibrituri nestinse sau alte obiecte care pot provoca înfundarea acesteia ori aprinderea gunoiului;

11) tulbure liniștea publică în timpul nopții, de la ora 22:00 până la ora 7:00, precum și să efectueze lucrări de reconstrucție sau alte lucrări însoțite de zgomot în încăperile din blocurile locative în zilele de duminică ori în timpul săptămânii, de la ora 18:00 până la ora 8:00;

12) monteze armături de închidere pentru sustragerea agentului termic din sistemul de alimentare centralizată cu energie termică;

13) regleze, fără permisiunea furnizorului, alimentarea cu energie termică a blocului locativ la nodurile elevatoare;

14) modifice schemele rețelilor interne de alimentare cu apă, de încălzire, de canalizare, precum și alte rețele;

15) izoleze termic coloanele tranzitorii din cadrul unității, în cazul deconectării acesteia de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică;

16) ascundă/înglobeze în cadrul unității rețelele de alimentare cu apă rece, apă caldă, de încălzire, de canalizare, precum și echipamentele de măsurare și alte instalații tehnice comune.

143. În cazul în care proprietarul a efectuat replanificarea unității ilegal, acesta este obligat să aducă unitatea în starea anterioară, pe cont propriu, conform planului unității înregistrat la organul cadastral teritorial, în termenul stabilit de asociație/gestionar.

Anexa nr.1

la Regulamentul cu privire la prestarea
și achitarea serviciilor comunale și necomunale

Condițiile contractuale standard pentru deservirea și întreținerea unităților

1. Numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților contractante

2. Obiectul contractului care conține următoarele informații:

1) efectuarea reviziilor (inspecțiilor) unităților, inclusiv ale elementelor de construcție din bloc (fundamentul și pereții subsolurilor, pereții clădirii și pereții despărțitori, planșee, ferestre, uși și scări din casa scării), precum și ale instalațiilor tehnice interioare;

2) reglarea sistemelor și a utilajelor ingineresti atât în unitate, cât și în interiorul blocului locativ;

3) lichidarea avariilor în unitate, precum și în bloc;

4) pregătirea blocului locativ pentru sezonul de toamnă-iarnă;

5) efectuarea lucrărilor de reparație a elementelor de uz comun, precum și a unităților, dacă acestea au fost contractate de proprietar;

6) efectuarea lucrărilor de întreținere sanitară a locurilor de uz comun, inclusiv a scărilor, a subsolurilor, a soclurilor, a etajelor tehnice, precum și a terenului aferent;

7) îndeplinirea lucrărilor de salubritate în jurul tomberoanelor pentru deșeuri municipale

3. Drepturile părților

4. Obligațiile părților

5. Perioada de acțiune a contractului

6. Prețul lucrărilor contractate și modalitățile de plată

7. Garanții și evaluarea calității lucrărilor îndeplinite

8. Responsabilitățile părților

9. Modificarea și rezoluțiunea contractului

10. Soluționarea litigiilor

11. Condiții suplimentare
12. Datele bancare ale părților
13. Numele și semnăturile părților

Anexa nr.2
la Regulamentul cu privire la prestarea
și achitarea serviciilor comunale și necomunale

LISTA
lucrărilor pentru deservirea tehnică, reparația
și administrarea blocului locativ

1. Lucrările de întreținere și de reparație a elementelor constructive ale blocului locativ au menirea de a preîntâmpina uzura prematură a unităților și menținerea indicilor de exploatare a tuturor elementelor constructive, cum sunt:

- 1) fundamentul și pereții subsolurilor;
- 2) pereții clădirii;
- 3) pereții despărțitori;
- 4) planșeele;
- 5) acoperișurile;
- 6) sistemele de evacuare a apei meteorice;
- 7) ferestrele, ușile, scările din casa scării;
- 8) tubulatura de gunoi;
- 9) canalul de ventilație.

2. Deservirea tehnică și reparația curentă a instalațiilor tehnice includ lucrările de deservire a sistemelor:

- 1) de încălzire, de apă potabilă și apă caldă în subsoluri, la etajele tehnice, precum și a coloanelor comune;
- 2) de alimentare cu energie electrică a locurilor de uz comun;
- 3) de alimentare cu gaze naturale (lucrările de deservire a rețelelor de gaze se efectuează de către organizațiile specializate, conform contractelor de prestare a serviciilor);
- 4) de ventilație;
- 5) de evacuare a produselor de ardere de la instalațiile consumatoare de gaze naturale;
- 6) de alimentare cu apă în subsoluri, la etajele tehnice, precum și a coloanelor comune și de canalizare (lucrările se efectuează din contul proprietarilor/locatarilor sau a operatorului, în funcție de responsabilitatea de deservire);
- 7) de apărare împotriva incendiilor și de evacuare a fumului.

3. Lucrările de întreținere sanitară a blocurilor și a terenurilor aferente includ:

- 1) salubritatea terenurilor aferente (parcări, terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii);
- 2) salubritatea subsolurilor, a caselor scării, spălarea și dezinfectarea tubulaturilor, a recipientelor pentru gunoi, a camerelor de deșeurii și a altor locuri de uz comun;
- 3) reparația curentă, spălarea, dezinfectarea și vopsirea containerelor pentru deșeurile municipale;
- 4) terenuri pentru plimbarea animalelor de companie.

4. Lucrările de administrare a unităților includ:

- 1) evidența și păstrarea documentației tehnice a blocurilor locative și a actelor de contabilitate;
- 2) efectuarea operațiunilor bancare;

- 3) încheierea, păstrarea și asigurarea executării contractelor de deservire tehnică a blocului locativ, de furnizare/prestare a serviciilor comunale și necomunale;
- 4) evidența achitării de către proprietarii/locatarii de unitate a serviciilor prestate;
- 5) eliberarea documentelor de decontare și a certificatelor privind suprafața unității, precum și a celor privind plata pentru serviciile comunale și necomunale, după caz;
- 6) efectuarea reviziei tehnice a blocurilor locative și, în temeiul datelor reviziei, întocmirea listei de lucrări necesare pentru deservirea și reparația blocului locativ, a rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv borderoul defectelor;
- 7) planificarea și organizarea lucrărilor necesare pentru întreținerea, reparația capitală și curentă a blocului locativ, a utilajului și a comunicațiilor ingineresti;
- 8) înfăptuirea acțiunilor ce țin de protecția muncii și tehnica securității;
- 9) asigurarea cu servicii de lichidare a avariilor;
- 10) pregătirea blocului locativ pentru exploatare în sezonul de toamnă-iarnă.

Anexa nr.3
la Regulamentul cu privire la prestarea
și achitarea serviciilor comunale și necomunale

Notă: Pe tot parcursul textului, cuvântul „Metodologie”, la orice formă gramaticală, se substituie cu cuvântul „Norme”, la forma gramaticală corespunzătoare, conform Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024

NORME
privind repartizarea consumului direct/indirect de energie termică
dintre unități în cadrul unui bloc locativ conectat la sistemul de
alimentare centralizată cu energie termică

1. Normele privind repartizarea consumului direct/indirect de energie termică dintre unități în cadrul unui bloc locativ conectat la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică (în continuare – *Norme*) se aplică pentru repartizarea consumurilor de energie termică între unități în clădirile rezidențiale cu două și mai multe apartamente, în care există cel puțin o unitate deconectată de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică.

2. Normele stabilesc modul de determinare a aporturilor directe de energie termică de la rețelele termice de distribuție interioare, consumurile de energie de către locurile de uz comun încălzite sau neîncălzite, precum și degajările de energie prin podea și tavan și distribuția echitabilă a acestora către unități.

3. În sensul prezentei Norme, următoarele noțiuni semnifică:

unitate conectată – unitatea care este conectată la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică al blocului locativ;

unitate deconectată – unitate care este deconectată de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică al blocului locativ, fiind alimentat din alte surse de energie termică decât SCAET;

aport de energie termică de la coloane – energia termică cedată de conductele de distribuție a energiei termice ce traversează unitatea;

consum real al energiei pentru încălzire – diferența dintre indicii echipamentului de măsurare a energiei termice citiți la sfârșitul lunii precedente și la sfârșitul lunii curente. În cazul în care echipamentul de măsurare a energiei termice este utilizat pentru evidența energiei termice consumate atât pentru încălzire, cât și pentru încălzirea apei, consumul real al energiei pentru încălzire constituie

diferența dintre indicii echipamentului de măsurare a energiei termice cu excluderea energiei termice utilizate pentru încălzirea apei;

sistem de încălzire – ansamblu unitar al instalațiilor tehnologice, al echipamentelor și al construcțiilor blocului locativ destinate pentru încălzirea unităților și a locurilor de uz comun.

4. Consumul energiei termice dintre unități se repartizează proporțional cotei unității în condominiu sau al cotei unității din suprafața totală a unităților.

5. În cazul încălzirii apei în punctul termic individual al blocului locativ, este necesar de a scădea din consumul total de energie termică, înregistrat de echipamentul de măsurare a energiei termice, cantitatea de energie termică utilizată pentru încălzirea acesteia. Cantitatea rămasă de energie termică reprezintă consumul de energie termică pentru încălzire, care urmează a fi distribuită în conformitate cu prevederile Norme.

6. Pentru efectuarea calculelor de repartizare a consumurilor de energie termică sunt necesare următoarele date:

1) structura suprafețelor în cadrul clădirii: unități și locuri de uz comun care includ casa scării, subsolul, coridorul comun, în cazul căminelor, și etajul tehnic;

2) spațiile încălzite în cadrul clădirii;

3) suprafața unităților deconectate de la SCAET;

4) numărul de etaje ale blocului locativ.

7. În cazul unităților deconectate de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică, unde consumatorul/proprietarul asigură încălzirea spațiului din surse alternative de încălzire, în scopul menținerii temperaturii aerului de cel puțin +18°C, asigură minimalizarea fluxurilor de energie și contribuția la balanța energetică a clădirii, în perioada sezonului de încălzire, administratorul asociației/gestionarul/furnizorul/intermediarul la decontări, în procesul de repartizare a consumurilor de energie termică, exclude componenta de plată pentru tavan/etaj tehnic la unitățile poziționate la ultimul etaj, iar la cele poziționate la primul etaj se exclude componenta de plată pentru podea/subsol, cu excepția cazurilor când rețelele sistemului intern de distribuție traversează pardoseala unității.

[Pct.7 completat prin Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

8. Pentru apartamentele debransate cu pereți exteriori în planuri perpendiculare (de colț), plata pentru încălzirea acestora se calculează aplicându-se coeficientul 1/1.2 la suprafața unității.

[Pct.8 modificat prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

8¹. În cazul unităților deconectate de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică, la cererea consumatorului se efectuează o inventariere de către administratorul asociației sau gestionarul condominiului, pentru a constata existența izolării termice a pereților exteriori.

În cazul în care s-a constatat că izolarea termică a pereților exteriori asigură reducerea fluxurilor de energie termică și contribuția la balanța energetică a clădirii, administratorul asociației sau gestionarul condominiului notifică, printr-un act confirmativ semnat de acesta, furnizorului de energie termică sau intermediarului la decontări.

În procesul de repartizare a consumurilor de energie termică, furnizorul de energie termică sau intermediarul la decontări exclude componenta de plată pentru cantitatea de energie necesară pentru menținerea balanței energetice a clădirii, în conformitate cu pct.57, începând cu luna de facturare ulterioară datei de depunere a cererii consumatorului către administratorul asociației sau gestionarul condominiului, numai în cazul în care consumul pentru luna de facturare este mai mare decât consumul mediu de gaze naturale/energie electrică pentru perioada mai-august a anului începerii sezonului de încălzire.

[Pct.8¹ modificat prin Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

[Pct.8¹ introdus prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

9. Datele sunt colectate la etapa inițială și trebuie actualizate doar în cazul modificării raportului dintre suprafețele încălzite și cele neîncălzite sau în cel al unităților conectate sau deconectate de la SCAET, precum și în cazul modificării caracteristicilor elementelor de calcul.

10. În cazul în care repartizarea lunară a cantității de energie termică înregistrată de echipamentul de măsurare la nivel de bloc locativ este efectuată de către furnizor sau intermediari la decontări, elementele de calcul se confirmă printr-un act semnat între locatari/gestionari/asociația de proprietari și furnizor/intermediar la decontări.

11. În scopul asigurării transparenței procesului de repartizare a consumului de energie termică, înregistrat de echipamentul de măsurare instalat la nivel de bloc locativ/clădire, factura de plată conține în mod obligatoriu informațiile cu privire la elementele de calcul care sunt utilizate la repartizarea consumurilor de energie pentru locul de consum facturat, precum și costul unui m² al energiei termice necesare pentru încălzirea unității facturate, inclusiv dezagregarea volumului facturat pe elementele componente ale consumului direct/indirect de energie termică.

12. În cazul emiterii unei facturi de plată eronate sau care nu reflectă situația reală a elementelor de calcul care participă la repartizarea consumului de energie termică, înregistrat de echipamentul de măsurare, consumatorul este în drept să solicite recalcularea consumului de energie termică facturat în termen de până la 6 luni din data emiterii facturii eronate, iar furnizorul este obligat să efectueze recalculul solicitat.

13. Valoarea de pornire pentru calculul de repartizare a consumurilor lunare de energie termică o reprezintă consumul de energie termică, exprimată în Gcal, consumat de clădire, determinat conform indicilor echipamentelor de măsurare instalate în blocurile locative, iar în lipsa lor, costul se stabilește conform costului mediu de încălzire a unui m² de suprafață încălzită a locuințelor tuturor blocurilor necontorizate ale fondului locativ.

14. Se consideră încălzite subsolul, casa scării sau etajul tehnic dacă în acestea sunt prezente corpuri de încălzire, dacă sunt tranzitate de rețele termice de distribuție neizolate sau izolarea nu corespunde normelor de exploatare a rețelelor termice.

15. Suprafața totală a unității reprezintă suma suprafețelor tuturor unităților, inclusiv a celor conectate la SCAET și a celor deconectate de la acesta:

$$S_{ap,tot} = \sum_{x=1}^N S_{ap,x} \text{ [m}^2\text{]} \quad (1)$$

unde:

N – numărul unităților din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară;

S_{ap,x} – suprafața unității x din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară, în m².

16. Suprafața unităților conectate la SCAET reprezintă suma tuturor suprafețelor unităților alimentate cu energie termică prin intermediul SCAET:

$$S_{ap,con} = \sum_{x=1}^N S_{ap,x}^{con} \text{ [m}^2\text{]} \quad (2)$$

unde:

N – numărul unităților conectate la SCAET din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară;

S_{ap,x}^{con} – suprafața unității x conectate la SCAET din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară, în m².

17. Suprafața unităților deconectate de la SCAET reprezintă suma tuturor suprafețelor unităților deconectate de la SCAET:

$$S_{ap,dec} = \sum_{x=1}^N S_{ap,x}^{dec} [m^2] \quad (3)$$

unde:

N – numărul unităților deconectate de la SCAET din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară;

$S_{ap,x}^{dec}$ – suprafața unității x deconectate de la SCAET din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară, în m^2 .

18. Cota unităților deconectate de la SCAET reprezintă raportul dintre suprafața totală a unităților deconectate și suprafața totală a unităților:

$$k_{dec} = \frac{S_{ap,dec}}{S_{ap,tot}} \cdot 100 [\%] \quad (4)$$

19. Cantitatea de energie termică consumată de deținătorii de unități sau de chiriași, în baza indicilor echipamentelor de măsurare, se determină ca diferența dintre indicii echipamentului de măsurare a energiei termice citiți la sfârșitul lunii precedente și la sfârșitul lunii curente:

$$Q_{real}^{inc} = Q_2^{contor} - Q_1^{contor} [Gcal] \quad (5)$$

20. În cazul punctelor termice individuale, consumul real de energie termică pentru încălzire se determină ca diferența dintre indicii curenți și cei precedenți citiți de pe echipamentul de măsurare și cantitatea de energie termică utilizată pentru încălzirea apei:

$$Q_{real}^{inc} = Q_2^{contor} - Q_1^{contor} - Q_{ACM} [Gcal] \quad (6)$$

unde:

Q_1^{contor} și Q_2^{contor} – indicii precedenți și cei curenți citiți de pe echipamentul de măsurare a energiei termice, în Gcal;

Q_{ACM} – cantitatea de energie termică utilizată pentru încălzirea apei, în Gcal.

[Pct.20 modificat prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

21. În cazul clădirilor rezidențiale cu distribuția agentului termic pe verticală, aportul de energie termică de la coloane reprezintă suma aporturilor de energie termică de la conductele ce traversează unitățile conectate la SCAET și cele deconectate de la acesta, fiind determinat după formula:

$$Q_{col} = \frac{15\%}{15\%+85\%(100\%-k_{dec})} \cdot Q_{real_1}^{inc} [Gcal] \quad (7)$$

unde:

15% – valoarea medie a aportului de energie termică de la coloane către spațiile pe care le traversează;

85% – valoarea medie a aportului de energie termică de la corpurile de încălzire către spațiile încălzite;

$Q_{real_1}^{inc}$ – consumul de energie de la SCAET de către unitățile conectate și cele deconectate (de la coloanele tranzitorii și/sau calorifere dacă sunt deconectate parțial).

22. Consumul de energie de la SCAET pentru încălzirea unităților conectate/deconectate se determină după formula:

$$Q_{\text{real } 1}^{\text{inc.}} = Q_{\text{real}}^{\text{inc.}} - Q_{\text{inc.}}^{\text{LUC}} [\text{Gcal}], \quad (8)$$

unde:

$Q_{\text{inc.}}^{\text{LUC}}$ – consumul de energie termică de către LUC, dacă acestea sunt încălzite.

23. Aportul de energie termică de la coloane către unitățile deconectate se determină ca produsul dintre cota unităților deconectate de la SCAET și aportul de energie termică de la coloane:

$$Q_{\text{coldec}} = \frac{k_{\text{dec}}}{100\%} \cdot Q_{\text{col}} [\text{Gcal}] \quad (9)$$

24. Aportul de energie termică de la coloane într-o unitate deconectată se determină ca produsul dintre aportul de energie termică de la coloane pentru toate unitățile din clădire și cota-parte a suprafeței unității deconectate de la SCAET din suprafața totală a unităților din clădire:

$$Q_{\text{coldec}}^{\text{ap.x}} = \frac{S_{\text{ap.x}}^{\text{dec}}}{S_{\text{ap.tot}}} \cdot Q_{\text{col}} [\text{Gcal}], \quad (10)$$

unde:

$S_{\text{ap.x}}^{\text{dec}}$ – suprafața unității deconectate de la SCAET, în m².

25. Pentru suprafețele integrale sau parțiale ale unităților în care, conform proiectului inițial al SCAET, au existat coloane tranzitorii, ulterior acestea fiind demontate, componenta Q_{col} nu se utilizează în calcul pentru suprafața integrală sau parțială a acestora, cu excepția cazului când cotul depășește 1 m, iar cota de 15% pentru coloane se reduce cu cota suprafeței care nu are coloane: $(S_{\text{ap,tot}} - S_{\text{lipsa col}}) / S_{\text{ap,tot}}$, unde $S_{\text{lipsa col}}$ – suprafața încăperilor în care coloanele lipsesc în rezultatul demontării acestora.

26. În cazul clădirilor rezidențiale cu distribuția agentului termic pe verticală, unde toate unitățile sunt conectate la SCAET, calculul consumului de energie termică pentru suprafețele LUC încălzite se efectuează după formula:

$$Q_{\text{inc.}}^{\text{LUC}} = Q_{\text{sub}}^{\text{inc.}} + Q_{\text{et}}^{\text{inc.}} + Q_{\text{cs}}^{\text{inc.}} [\text{Gcal}] \quad (11)$$

unde:

$Q_{\text{sub}}^{\text{inc.}}$ – energia termică consumată de subsol, în cazul în care acesta este încălzit;

$Q_{\text{et}}^{\text{inc.}}$ – energia termică consumată de etajul tehnic, în cazul în care acesta este încălzit;

$Q_{\text{cs}}^{\text{inc.}}$ – energia termică consumată de casa scării, în cazul în care aceasta este încălzită.

27. Consumul calculat de energie termică (Q_{calcul}) pentru blocul rezidențial se efectuează după formula:

$$Q_{\text{calcul}} = \frac{100\%}{\dots} \cdot Q_{\text{real}} [\text{Gcal}] \quad (12)$$

$$k_{LUC} + (100\% - k_{LUC}) \cdot (100\% - k_{dec})$$

unde:

k_{LUC} – cota de energie termică consumată de LUC încălzită, %, și se determină după formula:

$$k_{LUC} = k_{sub,inc.} + k_{et,inc.} + k_{cs,inc.} [\%] \quad (13)$$

$k_{sub,inc.}$, $k_{et,inc.}$ și $k_{cs,inc.}$ – se determină după formulele (15, 16, 25, 26, 40, 41).

28. Calculul consumului de energie termică pentru suprafețele LUC încălzite se efectuează după formula:

$$Q_{inc.}^{LUC} = k_{LUC} \cdot Q_{calcul} [Gcal] \quad (14)$$

29. Cota de energie termică pentru subsol se determină după formula:

1) pentru subsolul încălzit:

$$k_{sub,inc} = 0,3211 \cdot n_{et}^{-0,827} \cdot 100 [\%] \quad (15)$$

2) pentru subsolul neîncălzit:

$$k_{sub,neinc.} = 0,1904 \cdot n_{et}^{-0,842} \cdot 100 [\%] \quad (16)$$

sau

$$k_{sub,neinc.} = (0,1904 \cdot n_{et}^{-0,842} \cdot 100) \cdot (100\% - k_{dec}) [\%] \quad (17)$$

pentru cazul în care cota unităților deconectate este mai mare de 50%, unde n_{et} reprezintă numărul de etaje ale clădirii.

[Pct.29 în redacția Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

30. În cazul clădirilor în care nu există subsol, cota de energie termică se determină după următoarele formule:

1) în cazul clădirilor cu 1-16 etaje:

$$k_{sub,pard.} = (-0,024 \cdot \ln(n_{et}) + 0,07) \cdot 100 [\%] \quad (21)$$

sau

$$k_{sub,pard.} = (-0,024 \cdot \ln(n_{et}) + 0,07) \cdot (100\% - k_{dec}) \cdot 100 [\%] \quad (22)$$

pentru cazul când cota unităților deconectate este mai mare de 50%;

2) în cazul clădirilor cu 17-30 de etaje:

$$k_{sub,pard.} = 0,0092 \cdot \exp^{-0,065 \cdot n_{et}} \cdot 100 [\%] \quad (23)$$

sau

$$k_{sub.pard.} = (0,0092 * \exp^{-0.065 * n_{et}}) \cdot (100\% - k_{dec}) \cdot 100 [\%] \quad (24)$$

pentru cazul în care cota unităților deconectate este mai mare de 50%.

[Pct.30 modificat prin Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

31. Cota de energie termică pentru etajul tehnic se determină după formula:

1) pentru etajul tehnic încălzit:

$$k_{et.inc.} = 0,4939 \cdot n_{et}^{-0.813} \cdot 100 [\%] \quad (25)$$

2) pentru etajul tehnic neîncălzit:

$$k_{et.neinc.} = 0,3482 \cdot n_{et}^{-0.858} \cdot 100 [\%] \quad (26)$$

sau

$$k_{et.neinc} = (0,3482 \cdot n_{et}^{-0.858} \cdot 100) \cdot (100\% - k_{dec}) [\%] \quad (27)$$

pentru cazul în care cota unităților deconectate este mai mare de 50%, unde n_{et} reprezintă numărul de etaje ale clădirii.

[Pct.31 în redacția Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

32. În cazul în care nu există etaj tehnic, cota de energie termică se determină după formula:

1) în cazul clădirilor cu 1-16 etaje:

$$k_{et.tav.} = (0,098 \cdot \ln(n_{et}) + 0,294) \cdot 100 [\%] \quad (31)$$

sau

$$k_{et.tav.} = (-0,098 \cdot \ln(n_{et}) + 0,294) \cdot (100\% - k_{dec}) \cdot 100 [\%] \quad (32)$$

pentru cazul în care cota unităților deconectate este mai mare de 50%;

2) în cazul clădirilor cu 17-30 de etaje:

$$k_{et.tav.} = 0,0525 * \exp^{-0.064 * n_{et}} * 100 [\%] \quad (33)$$

sau

$$k_{ettav.} = (0,0525 * \exp^{-0.064 * n_{et}}) \cdot (100\% - k_{dec}) \cdot 100 [\%] \quad (34)$$

pentru cazul în care cota unităților deconectate este mai mare de 50%.

[Pct.32 modificat prin Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

33. În cazul în care nu există etaj tehnic, dar există mansardă încălzită, cota de energie termică pentru mansardă se determină după formula:

1) în cazul clădirilor cu 1-16 etaje:

$$k_{et.tav.} = (-0,127 \cdot \ln(n_{et}) + 0,4006) \cdot 100 [\%] \quad (35)$$

sau

$$k_{et.tav.} = (-0,127 \cdot \ln(n_{et}) + 0,4006) \cdot (100\% - k_{dec}) \cdot 100 [\%] \quad (36)$$

pentru cazul în care cota unităților deconectate este mai mare de 50%;
2) în cazul clădirilor cu 17-30 de etaje:

$$k_{et.tav.} = 0,1322 \cdot \exp^{-0,065 \cdot n_{et}} \cdot 100 [\%] \quad (37)$$

sau

$$k_{et.tav.} = (0,1322 \cdot \exp^{-0,065 \cdot n_{et}}) \cdot (100\% - k_{dec}) \cdot 100 [\%] \quad (38)$$

pentru cazul în care cota unităților deconectate este mai mare de 50%.

[Pct.33 modificat prin Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

34. În cazul existenței mansardei încălzite în întregime (100% din suprafață) cu o altă sursă decât SCAET sau de la SCAET, cu distribuția agentului termic pe orizontală, cota de energie termică pentru mansardă se consideră egală cu zero:

$$k_{et.tav.} = 0\% \quad (39)$$

35. În cazul existenței mansardei încălzite în întregime (100% din suprafață) cu o altă sursă decât SCAET sau de la SCAET, cu distribuția agentului termic pe orizontală, consumul de energie termică pentru LUC se distribuie și pentru unitățile situate la mansardă.

36. Cota de energie termică de la unități către casa scării se determină pentru cazul:

1) casei scării încălzite:

$$k_{cs.inc.} = 6,9\% \quad (40)$$

sau

$$k_{cs.inc.} = 6,9\% \div n_{cs} \times n_{cs.inc} \quad (41)$$

pentru blocurile locative unde nu toate scările se încălzesc și se aplică doar unităților din scările încălzite, astfel că n_{cs} reprezintă numărul de scări în bloc, iar $n_{cs.inc}$ – numărul scărilor încălzite;

2) casei scării neîncălzite:

$$k_{cs.neinc.} = 0\% \quad (42)$$

În cazul în care rețelele termice interioare de distribuție neizolate trec prin casa scării, iar la anumite etaje acestea sunt îngrădite prin montarea unor uși, casa scării se consideră neîncălzită.

[Pct.36 modificat prin Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

37. Cantitatea de energie termică ce revine subsolului încălzit se determină după formula:

$$Q_{\text{sub.}\hat{\text{inc.}}} = \frac{k_{\text{sub.}\hat{\text{inc.}}}}{k_{\text{LUC}}} \cdot Q_{\text{inc.}}^{\text{LUC}} [\text{Gcal}] \quad (43)$$

38. În cazul în care o parte din suprafața subsolului este privatizată, cota de energie termică ce revine subsolului se determină după formula:

$$Q_{\text{sub.}\hat{\text{inc.}}} = \frac{k_{\text{sub.}\hat{\text{inc.}}} \cdot k_{\text{colectiv}}}{k_{\text{LUC}}} \cdot Q_{\text{inc.}}^{\text{LUC}} [\text{Gcal}] \quad (44)$$

sau

$$Q_{\text{sub.ne}\hat{\text{inc}}} = k_{\text{sub.ne}\hat{\text{inc}}} \times k_{\text{colectiv}} \times Q_{\text{real } 1}^{\text{inc}} [\text{Gcal}] \quad (45)$$

unde:

k_{colectiv} – cota suprafeței subsolului rămasă în utilizare colectivă, în cazul în care o parte este privatizată, și se determină după formula:

$$k_{\text{colectiv}} = 1 - \frac{S_{\text{sub.priv}}}{S_{\text{sub}}} \quad (46)$$

unde:

$S_{\text{sub.priv}}$ – suprafața subsolului privatizat, m²;

S_{sub} – suprafața totală a subsolului, m².

În cazul în care subsolul este privatizat sau utilizat integral conform contractelor, cota de energie termică ce revine subsolului nu se calculează în procesul de repartizare și facturare a energiei termice a blocului, fiind repartizată exclusiv unității respective.

[Pct.38 modificat prin Hot.Guv. nr.197 din 16.04.2025, în vigoare 17.05.2025]

[Pct.38 modificat prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

39. Cantitatea de energie termică pentru subsolul neîncălzit se determină după formula:

$$Q_{\text{sub.ne}\hat{\text{inc}}} = k_{\text{sub.ne}\hat{\text{inc}}} \cdot Q_{\text{real } 1}^{\hat{\text{inc}}} [\text{Gcal}] \quad (47)$$

40. În cazul în care nu există subsol, cantitatea de energie termică se determină după formula:

$$Q_{\text{sub.pard}} = k_{\text{sub.pard.}} \cdot Q_{\text{real } 1}^{\hat{\text{inc}}} [\text{Gcal}] \quad (48)$$

41. Cantitatea de energie termică pentru etajul tehnic încălzit se determină după formula:

$$Q_{\text{et.}\hat{\text{inc.}}} = \frac{k_{\text{et.}\hat{\text{inc.}}}}{k_{\text{LUC}}} \cdot Q_{\text{inc.}}^{\text{LUC}} [\text{Gcal}] \quad (49)$$

42. Cantitatea de energie termică pentru etajul tehnic neîncălzit se determină după formula:

$$Q_{et.neinc.} = k_{et.neinc.} \cdot Q_{real\ 1}^{inc.} [Gcal] \quad (50)$$

43. În cazul trecerii rețelelor de distribuție intrabloc a agentului termic prin mansardă, cantitatea de energie termică se distribuie tuturor unităților, inclusiv celor de la mansardă. Cantitatea de energie termică se determină după formula (49), în cazul în care izolația nu corespunde normelor de exploatare a rețelelor termice. În cazul corespunderii izolației termice cu normele de exploatare a rețelelor termice, se aplică formula (50).

44. În cazul în care nu există etaj tehnic, cantitatea de energie termică se determină după formula:

$$Q_{et.tav.} = k_{et.tav.} \cdot Q_{real\ 1}^{inc.} [Gcal] \quad (51)$$

45. Cantitatea de energie termică transferată prin tavanul ultimului etaj, în cazul existenței mansardei încălzite în întregime (100% din suprafață) cu o altă sursă decât SCAET, se consideră egală cu zero:

$$Q_{et.mans.} = k_{et.mans.} \cdot Q_{real\ 1}^{inc.} = 0 [Gcal] \quad (52)$$

46. Cantitatea de energie termică pentru casa scării încălzită se determină după formula:

$$Q_{cs.inc.} = \frac{k_{cs.inc.}}{k_{LUC}} \cdot Q_{LUC} [Gcal] \quad (53)$$

47. Cantitatea de energie termică pentru casa scării neîncălzită se consideră egală cu zero:

$$Q_{cs.neinc.} = Q_{cs.neinc.} \cdot Q_{real\ 1}^{inc.} = 0 [Gcal] \quad (54)$$

48. Cantitatea de energie termică pentru subsolul încălzit se distribuie către unitatea deconectată după formula:

$$Q_{sub.inc.dec}^{ap.x} = \frac{s_{ap.x}^{dec}}{s_{ap.tot}} \cdot Q_{sub.inc.} [Gcal] \quad (55)$$

49. Cantitatea de energie termică pentru subsolul neîncălzit se distribuie către unitatea deconectată după formula:

$$Q_{sub.neinc.dec}^{ap.x} = \frac{s_{ap.x}^{dec}}{s_{ap.tot}} \cdot Q_{sub.neinc.} [Gcal] \quad (56)$$

50. Cantitatea de energie termică transferată prin pardoseala primului etaj se distribuie către unitatea deconectată, în cazul în care nu există subsol, după formula:

$$Q_{\text{sub.pard.dec}}^{\text{ap.x}} = \frac{S_{\text{ap.x}}^{\text{dec}}}{S_{\text{ap.tot}}} \cdot Q_{\text{sub.pard.}} [\text{Gcal}] \quad (57)$$

51. Cantitatea de energie termică pentru etajul tehnic încălzit se distribuie către unitatea deconectată după formula:

$$Q_{\text{et.inc.dec}}^{\text{ap.x}} = \frac{S_{\text{ap.x}}^{\text{dec}}}{S_{\text{ap.tot}}} \cdot Q_{\text{et.inc.}} [\text{Gcal}] \quad (58)$$

52. Cantitatea de energie termică pentru etajul tehnic neîncălzit se distribuie către unitatea deconectată după formula:

$$Q_{\text{et.neinc.dec}}^{\text{ap.x}} = \frac{S_{\text{ap.x}}^{\text{dec}}}{S_{\text{ap.tot}}} \cdot Q_{\text{et.neinc.}} [\text{Gcal}] \quad (59)$$

53. Cantitatea de energie termică transferată prin tavanul ultimului etaj către exterior se distribuie către unitatea deconectată, în cazul în care nu există etaj tehnic, după formula:

$$Q_{\text{et.tav.dec}}^{\text{ap.x}} = \frac{S_{\text{ap.x}}^{\text{dec}}}{S_{\text{ap.tot}}} \cdot Q_{\text{et.tav.}} [\text{Gcal}] \quad (60)$$

54. Cantitatea de energie termică prin tavanul ultimului etaj, în cazul existenței mansardei încălzite în întregime (100% din suprafață) cu o altă sursă decât SCAET, pentru unitatea deconectată este egală cu zero:

$$Q_{\text{et.mans.dec}}^{\text{ap.x}} = 0 [\text{Gcal}] \quad (61)$$

55. Cantitatea de energie termică pentru casa scării încălzită se distribuie către unitatea deconectată după formula:

$$Q_{\text{cs.inc.dec}}^{\text{ap.x}} = \frac{S_{\text{ap.x}}^{\text{dec}}}{S_{\text{ap.tot}}} \cdot Q_{\text{cs.inc.}} [\text{Gcal}] \quad (62)$$

56. Cantitatea de energie termică pentru casa scării neîncălzită se distribuie către unitatea deconectată după formula:

$$Q_{\text{cs.neinc.dec}}^{\text{ap.x}} = 0 [\text{Gcal}] \quad (63)$$

57. Cantitatea de energie necesară pentru a contribui la menținerea balanței energetice a clădirii de către unitatea deconectată de la SCAET (exclusiv aportul de la coloane și LUC) se determină după formula:

$$Q_{18C} = 0,5 \cdot \frac{Q_{real,1}^{inc}}{S_{ap,con}} \cdot \frac{18-t_{ext}}{20-t_{ext}} \cdot S_{ap,x}^{dec} - Q_{coldec}^{ap,x} \text{ [Gcal]} \quad (64)$$

unde:

t_{ext} – temperatura exterioară medie lunară (media aritmetică sau media ponderată în funcție de perioada cuprinsă dintre citirea indicilor curenți ai echipamentelor de măsură și cei precedenți);

$S_{ap,x}^{dec}$ – suprafața unității deconectate de la SCAET.

58. În cazul în care unitățile debransate utilizează pentru încălzire alte surse decât energie electrică/gaze naturale (de ex., sobe cu combustibil solid), acest fapt se confirmă printr-un act semnat între locatari/gestionari/asociația de proprietari și furnizor/intermediar la decontări și se ia în considerare la repartizarea energiei termice în partea ce ține de contribuția la balanța energetică a clădirii/blocului locativ.

59. La conversia energiei termice în energie electrică (kWh) se utilizează coeficientul de conversie 1163:

$$Q_{18C} \text{ (kWh)} = Q_{18C} \cdot 1163 \text{ [kWh]} \quad (65)$$

60. La conversia în m^3 de gaze naturale se utilizează formula:

$$V_{18C} = Q_{18C} \text{ (kWh)} / (Q_i^r \cdot \eta_{CT.ind}) \text{ [m}_N^3] \quad (66)$$

unde:

Q_i^r – puterea calorifică (inferioară) conform pașaportului gazelor naturale, exprimată în kWh/ m^3 ;

$\eta_{CT.ind}$ – eficiența centralei termice individuale, $\eta_{CT.ind} = 90\%$.

61. Cantitatea minimă necesară pentru menținerea temperaturii interioare la $+18^\circ\text{C}$ se compară cu consumul echivalent de resurse energetice înregistrat pe perioada respectivă de facturare, determinat după formula:

$$Q_{dec,echiv}^{ap,x} = W_{en,el} \eta_{inc,el} + V_{GN} \cdot Q_i^r \eta_{CT.ind} \text{ [kWh]} \quad (67)$$

62. În cazul în care unitatea dispune de pompă termică, având ca sursă solul sau apele freactice, și este utilizată pentru încălzirea unității în sezonul rece al anului, consumul echivalent de resurse energetice se determină după formula:

$$Q_{dec,echiv}^{ap,x} = W_{en,el} \cdot COP + V_{GN} \cdot Q_i^r \cdot \eta_{CT.ind} \text{ [kWh]} \quad (68)$$

unde:

$W_{en,el}$ – consumul de energie electrică înregistrat de contorul/contoarele electrice pentru unitatea deconectată și utilizat pentru încălzirea unității, în kWh;

$\eta_{inc,el}$ – randamentul aparatelor electrice destinate pentru încălzirea unităților, $\eta_{inc,el} = 95\%$;

V_{GN} – consumul de gaze naturale înregistrat de contorul de gaze naturale pentru unitatea deconectată și utilizat pentru încălzirea unității, m_N^3 ;

COP – coeficientul de performanță al pompei termice, $COP = 4$.

63. În cazul în care două sau mai multe unități dispun de o sursă alternativă comună utilizată pentru încălzire, în scopul determinării cantității de energie necesară pentru menținerea temperaturii aerului de cel puțin $+18^{\circ}\text{C}$, consumul prezentat de furnizori se repartizează proporțional suprafeței unităților racordate la aceeași sursă alternativă comună utilizată pentru încălzire.

64. Dacă consumul echivalent de resurse energetice $Q_{\text{dec.echiv}}^{\text{ap.x}}$ este mai mic decât $Q_{18\text{C}}$ (kWh), consumul de energie termică de la SCAET, de care beneficiază unitatea deconectată și care nu asigură încălzirea unității din surse alternative de încălzire, se determina după formula:

$$Q_{\text{dec.neinc.}}^{\text{ap.x}} = (Q_{18\text{C}} (\text{kWh}) - Q_{\text{dec.echiv.}}^{\text{ap.x}}) \cdot (100\% - k_{\text{dec}}) \cdot 8,596 \cdot 10^{-4}, [\text{Gcal}] \quad (69)$$

65. La determinarea consumului echivalent de resurse energetice (energie electrică sau gaze naturale), se scade, din consumul de gaze sau energie electrică pentru luna facturată, volumul de gaze mediu sau cantitatea medie de energie electrică consumate în perioada mai-august, excluzându-se astfel consumul de resurse energetice utilizat pentru prepararea apei calde și a bucatelor.

66. Consumul echivalent de energie termică pentru unitățile deconectate de la SCAET și care nu asigură încălzirea unităților până la temperatura minimă necesară se determină după formula:

$$Q_{\text{dec.neinc.}} = \sum Q_{\text{dec.neinc.}}^{\text{ap.x}} \cdot [\text{Gcal}] \quad (70)$$

67. Dacă consumul echivalent de energie termică pentru unitățile deconectate de la SCAET nu asigură încălzirea unităților, nu include nici aporturile de energie termică de la coloanele ce tranzitează unitățile și nici aporturile de energie termică pentru LUC, atunci consumul echivalent de energie termică se sumează cu celelalte componente, conform formulelor (72) și (73).

68. Aportul total de energie termică de la LUC și coloane către unitățile deconectate de la SCAET se determină ca suma aporturilor directe și indirecte:

$$Q_{\text{totaldec}} = \frac{S_{\text{ap.dec}}}{S_{\text{ap.tot}}} \cdot (Q_{\text{col.}} + Q_{\text{et.}} + Q_{\text{sub.}} + Q_{\text{cs.}}) [\text{Gcal}] \quad (71)$$

unde:

$Q_{\text{et.}}$ reprezintă $Q_{\text{et.inc.}}$ pentru etaj tehnic încălzit, $Q_{\text{et.neinc.}}$ – pentru etaj tehnic neîncălzit; $Q_{\text{et.tav.}}$ – pentru cazul în care nu există etaj tehnic, $Q_{\text{et.mans.}}$ – pentru cazul în care există mansardă în întregime încălzită cu altă sursă decât SCAET;

$Q_{\text{sub.}}$ reprezintă $Q_{\text{sub.inc.}}$ pentru subsolul încălzit; $Q_{\text{sub.neinc.}}$ – pentru subsolul neîncălzit, $Q_{\text{sub.pard.}}$ – pentru cazul în care nu există subsol;

$Q_{\text{cs.}}$ reprezintă $Q_{\text{cs.inc.}}$ – pentru casa scării încălzită, $Q_{\text{cs.neinc.}}$ – pentru casa scării neîncălzită.

69. Cantitatea de energie termică de la LUC și coloane se distribuie către unitatea deconectată

de la SCAET ca produsul dintre raportul suprafețelor unității deconectat de la SCAET $S_{\text{ap.x}}^{\text{dec}}$ și suprafața totală a unităților deconectate de la SCAET $S_{\text{ap.dec}}$, și cantitatea totală de energie termică pentru LUC și coloane Q_{totaldec} :

$$Q_{\text{sum.dec}}^{\text{ap.x}} = \frac{S_{\text{ap.x}}^{\text{dec}}}{S_{\text{ap.dec}}} \cdot Q_{\text{totaldec}} + Q_{\text{dec.neinc.}}^{\text{ap.x}} [\text{Gcal}] \quad (72)$$

sau ca suma aporturilor directe și cele indirecte către apartamentul deconectat de la SCAET:

$$Q_{sum,dec}^{ap,x} = Q_{col,dec}^{ap,x} + Q_{sub,dec}^{ap,x} + Q_{et,dec}^{ap,x} + Q_{cs,inc,dec}^{ap,x} + Q_{dec,neinc}^{ap,x} \text{ [Gcal]} \quad (73)$$

70. Cantitatea de energie termică ce revine unităților conectate la SCAET se determină ca diferența dintre consumul real de energie termică pentru încălzire Q_{real}^{inc} și cantitatea de energie termică pentru LUC și coloane distribuită către unitățile deconectate de la SCAET:

$$Q_{total,con} = Q_{real}^{inc} - Q_{total,dec} - Q_{dec,neinc} \quad (74)$$

sau

$$Q_{total,con} = (Q_{col.} + Q_{et.} + Q_{sub.} + Q_{cs.}) \cdot (100\% - k_{dec}) + Q_{c,inc} \text{ [Gcal]} \quad (75)$$

unde:

$Q_{c,inc}$ – aportul de energie termică de la corpurile de încălzire existente în unitățile conectate la SCAET.

71. Aportul de energie termică de la corpurile de încălzire în unitățile conectate la SCAET se determină după formula:

$$Q_{c,inc} = Q_{real}^{inc} - (Q_{col.} + Q_{et.} + Q_{sub.} + Q_{cs.}) - Q_{dec,neinc} \text{ [Gcal]} \quad (76)$$

72. Cantitatea de energie termică pentru LUC și coloane se distribuie către unitățile conectate la SCAET ca produsul dintre raportul suprafețelor unității conectate la SCAET $S_{ap,x}^{con}$ și suprafața totală a unităților conectate la SCAET $S_{ap,con}$ și cantitatea totală de energie termică pentru LUC și coloane $Q_{total,con}$:

$$Q_{sum,con}^{ap,x} = \frac{S_{ap,x}^{con}}{S_{ap,con}} \cdot Q_{total,con} \text{ [Gcal]} \quad (77)$$

sau ca suma aporturilor directe și cele indirecte către unitățile deconectate de la SCAET:

$$Q_{sum,con}^{ap,x} = Q_{c,inc}^{ap,x} + Q_{col,con}^{ap,x} + Q_{sub,con}^{ap,x} + Q_{et,con}^{ap,x} + Q_{cs,inc,con}^{ap,x} \text{ [Gcal]} \quad (78)$$

unde:

$Q_{c,inc}^{ap,x}$ reprezintă aportul de energie termică de la corpurile de încălzire în unitățile conectate la SCAET:

$$Q_{c,inc}^{ap,x} = \frac{S_{ap,x}^{con}}{S_{ap,con}} \cdot Q_{c,inc} \text{ [Gcal]} \quad (79)$$

$Q_{col.con}^{ap.x}$ – aportul de energie termică de la coloane în unitățile conectate la SCAET:

$$Q_{col.con}^{ap.x} = \frac{S_{ap.x}^{con}}{S_{ap,tot}} \cdot Q_{col} [Gcal] \quad (80)$$

$Q_{sub.con}^{ap.x}$ – cantitatea de energie termică pentru subsol distribuită către unitățile conectate la SCAET:

$$Q_{sub.con}^{ap.x} = \frac{S_{ap.x}^{con}}{S_{ap,tot}} \cdot Q_{sub.} [Gcal] \quad (81)$$

$Q_{et.con}^{ap.x}$ – cantitatea de energie termică pentru etajul tehnic distribuită către unitățile conectate la SCAET:

$$Q_{et.con}^{ap.x} = \frac{S_{ap.x}^{con}}{S_{ap,tot}} \cdot Q_{et.} [Gcal] \quad (82)$$

$Q_{cs.inc.con}^{ap.x}$ – cantitatea de energie termică pentru casa scării distribuită către unitățile conectate la SCAET:

$$Q_{cs.inc.con}^{ap.x} = \frac{S_{ap.x}^{con}}{S_{ap,tot}} \cdot Q_{cs.} [Gcal] \quad (83)$$

73. În cazul în care există unități alimentate din două surse de încălzire, una fiind SCAET, consumul de energie se determină în funcție de suprafața parțială a unității ce beneficiază direct de energie termică de la SCAET ($S_{ap,x,con}$) și suprafața parțială a aceleiași unități ce beneficiază indirect de energie termică de la SCAET ($S_{ap,x,dec.}$). Astfel, consumul de energie termică utilizată de unitățile conectate parțial la SCAET se determină prin formula:

$$Q_{con.par.}^{ap.x} = \frac{S_{ap,x,con}}{S_{ap,con}} \cdot Q_{sum,con}^{ap} + \frac{S_{ap,x,dec.}}{S_{ap,dec}} \cdot Q_{sum,dec}^{ap} [Gcal] \quad (84)$$

74. În cazul clădirilor rezidențiale cu distribuția agentului termic pe orizontală cu PTI, energia termică consumată pentru încălzirea LUC se determină din diferența cantității de energie termică înregistrată de echipamentul de măsurare ($Q_{clădire}$) instalat în punctul de delimitare al clădirii și suma cantităților de energie termică pentru încălzire ($Q_{inc}^{ap.x}$) și pentru încălzirea apei înregistrate de echipamentul de măsurare (Q_{ACM}):

$$Q_{LUC} = Q_{clădire} - \sum_{x=1}^N Q_{inc}^{ap.x} - Q_{ACM} [Gcal] \quad (85)$$

75. Consumul de energie pentru încălzirea LUC în clădirile cu distribuția pe orizontală a agentului termic, pentru o unitate x, se determină ca produsul dintre energia termică consumată pentru încălzirea LUC și raportul suprafeței unității $S_{ap,x}$ și suprafața totală a unităților din clădire $S_{ap,tot}$:

$$Q_{LUC}^{ap,x} = \frac{S_{ap,x}}{S_{ap,tot}} \cdot Q_{LUC} \text{ [Gcal]} \quad (86)$$

76. Consumul de energie termică totală a unei unități se determină:

1) în cazul unităților deconectate:

$$Q_{tot}^{ap,x} = Q_{LUC}^{ap,x} \text{ [Gcal]} \quad (87)$$

2) în cazul unităților conectate:

$$Q_{tot}^{ap,x} = Q_{inc}^{ap,x} + Q_{acm}^{ap,x} + Q_{LUC}^{ap,x} \text{ [Gcal]} \quad (88)$$

[Pct.77-78 abrogate prin Hot.Guv. nr.692 din 09.10.2024, în vigoare 17.10.2024]

Anexa nr.4
la Regulamentul cu privire la prestarea
și achitarea serviciilor comunale și necomunale

**Modul de instalare a mijloacelor de măsurare (contoarelor) pentru
evidența consumului individual de apă potabilă, apă caldă
și de achitare a apei consumate**

1. Contoarele de apă se instalează conform proiectelor/schițelor în locuri accesibile pentru deservire și pentru citirea indicațiilor.

2. Montarea contoarelor de apă se efectuează conform instrucțiunilor de instalare ale producătorului și a cerințelor specificate în Hotărârea Guvernului nr.408/2015 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind punerea la dispoziție pe piață a mijloacelor de măsurare. Furnizorul/operatorul este obligat să prezinte, la solicitarea proprietarului/locatarului, informația despre conformitatea apei furnizate cu cerințele documentelor normative.

3. Prestatorul de servicii stabilește tipul și diametrul mijloacelor de măsurare introduse și/sau puse la dispoziție pe piață în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.408/2015 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind punerea la dispoziție pe piață a mijloacelor de măsurare și efectuează sigilarea acestora.

4. Pentru funcționare vor fi recepționate doar contoarele care au fost puse la dispoziție pe piață conform Hotărârii Guvernului nr.408/2015 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind punerea la dispoziție pe piață a mijloacelor de măsurare. Contoarele aflate în exploatare se supun în mod obligatoriu controlului metrologic legal, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.1042/2016 cu privire la aprobarea Listei oficiale a mijloacelor de măsurare și a măsurărilor supuse controlului metrologic legal.

5. Recepția și punerea în funcțiune a contoarelor se efectuează în prezența proprietarului/locatarului și a reprezentantului furnizorului/operatorului/

asociației/gestionarului. Actul privind montarea și punerea în funcțiune a contorului se anexează la contractul privind prestarea serviciului respectiv.

6. În cazul în care proprietarul/locatarul depistează deteriorarea contorului sau violarea sigiliilor, acesta are obligația ca, în termen de maximum 3 zile, să informeze furnizorul/operatorul/asociația/gestionarul. Dacă proprietarul/locatarul nu a furnizat o astfel de informație în termenul indicat mai sus, iar furnizorul/ operatorul/asociația/gestionarul a depistat deteriorarea contorului sau violarea sigiliilor, se întocmește un act semnat de ambele părți, în care se constată acest fapt. Actul servește drept temei pentru calcularea/recalcularea consumului de apă în corespundere cu prevederile Legii nr.303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare și ale Hotărârii ANRE nr.355/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare.

7. Proprietarul/locatarul asigură accesul reprezentantului furnizorului/operatorului/asociației/gestionarului, la prezentarea legitimației, în unitate (între orele 8:00 și 19:00), pentru efectuarea controlului privind starea tehnică a contoarelor și a rețelelor de alimentare cu apă. Despre acest control, proprietarul/locatarul este informat de către furnizor/operator/asociație/gestionar cu 3 zile înainte, coordonând cu acesta data și ora vizitei, dacă nu este altfel prevăzut de contract.

8. La cererea scrisă a proprietarului/locatarului, furnizorul/operatorul/ asociația/gestionarul, după caz, este obligat să se prezinte, în termen de 5 zile lucrătoare, pentru deconectarea/reconectarea contorului în scopul verificării metrologice, sigilării/desigilării pentru reparație și/sau punerii în funcțiune sau în termen de 15 zile lucrătoare – pentru conectare/reconectare/debranșare de la sistemul de aprovizionare cu apă, cu coordonarea prealabilă a datei și orei.

9. Deconectarea definitivă de la sistemul de alimentare cu apă caldă menajeră poate fi efectuată numai prin ruptură vizibilă și sudarea bransamentelor de la coloanele de apă caldă menajeră. Deconectarea provizorie, până la un an, de la sistemul de alimentare cu apă caldă menajeră poate fi efectuată prin aplicarea sigiliului pe armatura de închidere în poziție închisă.

10. Dacă reprezentantul furnizorului/operatorului/asociației/gestionarului, după caz, nu s-a prezentat în termenul indicat în pct.8, acestuia i se vor aplica sancțiunile prevăzute de cadrul normativ, cu compensarea pagubelor materiale aduse proprietarului/locatarului.