



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE

nr. \_\_\_\_\_

din \_\_\_\_\_ 2024

Chișinău

privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale

În temeiul art.104 alin.(1) lit.f) și lit.h) din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2022, nr.238-244, art.467), 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), 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), 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), 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), Guvernul

**HOTĂRĂȘTE:**

1. Se aprobă f(se anexează).
2. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.
3. 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.

**PRIM-MINISTRU**

**Dorin RECEAN**

Contrasemnează:

**Ministrul infrastructurii și dezvoltării regionale**

**Andrei SPÎNU**

**Ministrul energiei**

**Victor PARLICOV**

Aprobat

## **REGULAMENTUL** **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, administrarea unităților, modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la brașamentul condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, precum și obligațiile administratorului asociației/gestionarului și proprietarilor de unități.

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

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.

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

*furnizor/prestator/operator de servicii* - agent economic care prestează sau distribuie consumatorilor, în baza de contract, servicii comunale și necomunale;

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

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

*mijloc de măsurare (echipament de măsurare, contor)* - dispozitiv de măsurare care se utilizează de unul singur sau în asociere cu mai multe dispozitive auxiliare de măsurare;

*reparație urgentă* - lichidarea urgentă a defectelor apărute la elementele constructive și/sau sistemele interioare ingineresti, neînălăturarea cărora poate produce deteriorarea altor elemente ale blocului locativ sau deteriorarea integrală a acestuia, precum și cauzarea de prejudicii materiale locatarilor;

*servicii intermediare* – servicii, inclusiv de utilități publice, cum ar fi alimentarea cu energie termică, salubritatea, asigurarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale, de care se folosesc ori se pot folosi proprietarii unităților și posesorii acestora, dar care, în funcție de situația concretă a condominiului, din motive tehnice sau legale, trebuie intermediare de către asociație în temeiul contractului cu furnizorul și nu pot fi contractate individual de către proprietarii ori posesorii unităților ori facturate individual acestora;

*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 contorizare separată la nivel de fiecare unitate;

*suprafața încălzită a unității* - suprafața camerelor de locuit, a bucătăriei și suprafața încăperilor nelocuibile (debarale, toalete, camere de baie, după caz, balcoane, logii);

*suprafața spațiului neîncălzită* – 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;

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 între furnizor/prestator/operator de servicii și asociație/gestionar (servicii intermediare), asociație/gestionar și proprietar.

4. Plata pentru serviciile comunale și necomunale menționate la pct. 5 și 6 se efectuează conform prezentului Regulament și actelor normative care reglementează fiecare serviciu separat.

## **II. TIPURILE SERVICIILOR PRESTATE**

5. Din categoria serviciilor comunale fac parte:

1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, locurilor de uz comun din blocurile locative, precum și pentru încălzirea apei;

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.

6. Din categoria serviciilor necomunale fac parte:

1) alimentarea cu energie electrică;

2) alimentarea cu gaze naturale;

5) comunicații electronice;

6) prevenirea incendiilor;

7) serviciul de securitate și pază;

8) serviciul interfon.

7. Serviciile comunale și necomunale care constituie exigențele minimale pentru locuințe sunt alimentarea cu energie electrică, energie termică, cu apă potabilă și de canalizare, evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide.

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

9. 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, ascensoarelor, instalațiilor tehnice interioare, salubritatea terenului aferent se aprobă de către adunarea generală, în cazul în care administrarea este efectuată de către asociație sau de către administrația publică locală, în cazul în care administrarea este efectuată de către autoritățile publice locale și sunt determinate conform cerințelor din NCM A.01.16 Metodologie de calculare a tarifelor

pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor și CP L.01.09 Instrucțiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreținere tehnică a ascensoarelor;

3) tarifele pentru serviciul evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide - 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 prestatorul de serviciu și asociație;

4) tarifele/prețurile pentru gazele naturale, energia electrică, energie termică furnizată - de către Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică, în modul stabilit de legile sectoriale, care reglementează relațiile din domeniul respectiv;

5) tarifele pentru serviciile de telecomunicație - de către Agenția Națională pentru Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației (în continuare - ANRCETI), în cazul când elaborarea, aprobarea și reglementarea tarifelor/prețurilor este de competența Agenției.

### **III. PLATA PENTRU SERVICIILE COMUNALE ȘI NECOMUNALE**

#### **Secțiunea 1**

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

10. Se consideră necontorizate unitățile, în cazul când:

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 prin inspectare a contoarelor de către asociație/gestionar, după caz furnizor/prestator/operator de servicii;

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

4) echipamentul de măsurare nu corespunde cerințelor tehnice;

5) echipamentul de măsurare nu este legalizat pe teritoriul Republicii Moldova;

6) echipamentul de măsurare nu deține buletin de verificare metrologică inițială, periodică sau verificare metrologică după reparație;

7) este demonstrat faptul că echipamentul de măsurare este deteriorat și/sau sigiliile sunt violate.

11. Repartizarea diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorul) instalat la brașamentul condominiului sau al unei părți din condominiu 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.

12. 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 vor fi achitate de proprietarul unității la care acestea s-au produs.

13. În vederea minimizării riscului formării diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la brașamentul condominiului sau al unei părți din condominiu 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 furnizor/prestator/operator de servicii, intermediar la decontări;

2) asociația/gestionarul sau furnizorul/prestatorului/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.

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

15. 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.

16. 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, datele de identificare ale acestora. Atât proprietarul, cât și locatarul sunt responsabili solidar pentru achitarea în termen a contravalorii serviciilor prestate.

17. În vederea aplicării corecte a mecanismului de prestare și 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.

18. Locatarii/gestionarii/asociațiile de proprietari din condominiu 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 branșamentul condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, cu condiția respectării legislației cu privire la condominiu.

## **Secțiunea 2**

### **Plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ**

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

- 1) asociația de proprietari din condominiu instituită în modul stabilit de legislație;
- 2) gestionarul desemnat în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu;
- 3) proprietarul/propietarii unităților în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

20. 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 exercită de sine stătător funcția de administrare.

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

22. Administrarea condominiului/blocului locativ include următoarele activități:

- 1) deservirea tehnică și reparația condominiului/blocului locativ;
- 2) deservirea tehnică, menținerea în stare funcțională și reparația instalațiilor tehnice din interiorul condominiului/blocului locativ;
- 3) întreținerea încăperilor și locurilor de uz comun din interiorul condominiului/blocului locativ;
- 4) salubritatea și amenajarea terenului aferent;
- 5) reabilitarea condominiului/blocului locativ.

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

24. Plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, reparația elementelor constructive și a instalațiilor tehnice interioare de uz comun este sub formă de plăți lunare, proporțional cotei-părți și se stabilește în baza tarifului aprobat de adunarea generală sau de administrația publică locală.

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

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

27. În scopul asigurării transparenței, asociația/gestionarul va include lunar în factură proprietarilor, separat, plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ, deservirea tehnică și reparația instalațiilor tehnice interioare, conform tarifelor aprobate.

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

29. În plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ nu se includ următoarele cheltuieli, dacă Asociația nu a decis altfel:

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

2) salubritatea pasajelor, străzilor, 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, canalelor pentru scurgerea și evacuarea apei meteorice, a obiectelor de protecție civilă;

4) iluminarea străzilor, cartierelor și a terenurilor aferente, utilizate de autoritățile administrației publice locale;

5) combaterea rozătoarelor și insectelor în fondul locativ, indiferent de forma de proprietate;

6) amenajarea terenurilor pentru plimbarea câinilor

7) capturarea animalelor fără stăpân.

30. Întreținerea terenului condominiului se organizează de către asociație/gestionar al condominiului sau de către întreprinderile specializate, pe bază de contract.

### **Secțiunea 3**

#### **Plata pentru serviciul de alimentare cu apă potabilă și de canalizare**

31. 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 a 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.

32. 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 asociație, în baza indicațiilor contorului sau a normelor de consum și a tarifelor aprobate, cu respectarea contractului de furnizare a serviciului sau cadrului normativ în domeniu.

33. Cantitatea de apă livrată condominiului/blocului locativ se determină în baza contorului montat la bransamentul condominiului/blocului locativ și constituie baza de calcul pentru facturare și repartizarea diferențelor înregistrate de contorul de bransament și suma înregistrărilor contoarelor individuale

34. Citirea indicațiilor 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 va fi adăugat suplimentar la indicii contorului, urmând ca regularizarea să se realizeze în luna următoare.

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

36. În condițiile care modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) de apă instalat la bransamentul condominiului/blocului locativ sau al unei părți din condominiu/bloc locativ 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 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.

37. 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 locatari, 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.

38. 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.

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

40. Consumatorul este obligat să asigure integritatea mijlocului de măsurare (contorului) și rețelelor de alimentare cu apă din unitate. În cazul depistării racordării ilegale la rețelele de apă, intervenții la echipamentul de măsurare, deteriorarea sigiliilor, 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, indicatorii contoarelor vor fi actualizați la zi, cu efectuarea recalculelor și reflectarea rectificărilor în facturile de plată.

#### Secțiunea 4

##### 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 a Hotărârii ANRE nr. 23/2017 cu privire la aprobarea Regulamentului privind furnizarea energiei termice.

43. Cantitatea energie termică supusă achitării se determină conform indicilor echipamentelor de măsurare instalate în blocurile locative, iar în lipsa lor, costul se stabilește conform costului mediu de încălzire a 1 m<sup>2</sup> de suprafață încălzită a locuințelor tuturor blocurilor necontorizate ale fondului locativ.

44. Plata pentru încălzire se calculează pentru suprafața unității și se achită integral, indiferent de faptul dacă a locuit sau nu cineva în unitatea respectivă.

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

$$C_{inc} = T_{inc} \times Q_{ap},$$

unde:

$T_{inc}$  - reprezintă tariful pentru energia termică, lei/Gcal;

$Q_{ap}$  - cantitatea de energie termică consumată de unitatea conectată/deconectată și se determină conform anexei nr. 3 la prezentul Regulament.

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

$$C_{inc} = T_{inc} \times Q_{inc}$$

**unde:**

$T_{inc}$  - reprezintă tariful pentru energia termică, Gcal;

$Q_{inc}$  - cantitatea de energie termică consumată de o clădire/casă individuală necontorizată.

Cantitatea de energie termică consumată de o clădire/casă individuală necontorizată se determină conform formulei:

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

**unde:**

$t_{a.ext.}$  - 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.

47. 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. Pierderile lunare de energie termică cauzate de scurgeri se determină după formula:

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

**unde:**

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

$\tau$  - 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, m<sup>3</sup>;

$t$  - timpul umplerii vasului de măsurat, s;

$n_{sc}$  - numărul de zile, pe parcursul cărora au avut loc scurgeri.

48. Dacă evidența energiei termice se efectuează prin echipamentul de măsurare instalat în punctul termic central (PTC) sau punctul termic (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 proprietarului casei individuale, în funcție de apartenența rețelelor termice.

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

$$Q_{neiz\ prd} = 24 \times q \times l \times n_{neiz} \cdot 10^{-6},$$

**unde:**

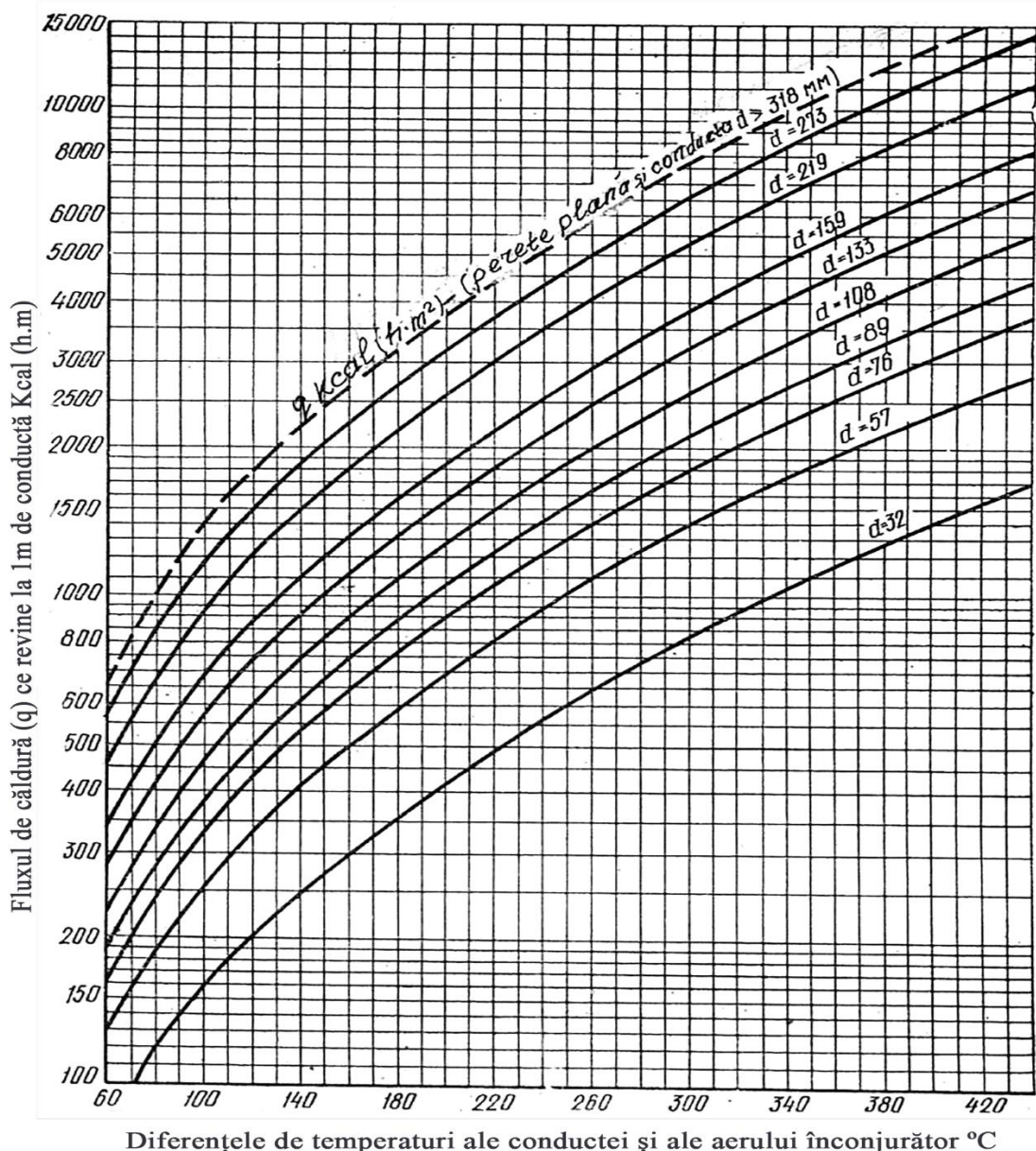
$Q_{neiz\ prd}$  - pierderile lunare de energie termică prin sectoarele neizolate ale rețelelor termice externe de la PTC sau PT până la punctul de delimitare, Gcal;

$l$  - reprezintă 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:





50. 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 maximală de 3 ani.

51. Orice modificare a sistemului colectiv de alimentare cu energie termică (deplasarea/instalarea aparatelor de încălzire la balcoane, logii și anexe, diminuarea 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 furnizorul.

52. În scopul evitării modificării distribuției uniforme a agentului termic și neadmiterea supraîncălzirii unor unități și încălzirea insuficientă a altora, nu se admite demontarea și izolarea coloanelor de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică.

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

55. În cazul extinderii suprafeței unității (arca 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.

56. Nu se admite 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).

57. Deconectarea integrală de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică se efectuează numai în condițiile Legii 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, consumatorul având obligația elaborării proiectului reconstrucției sistemului colectiv de încălzire elaborat de către instituțiile de proiectare sau persoanele fizice care dețin licență în acest gen de activitate, pe baza datelor inventarierii sistemului centralizat de încălzire existent și coordonat în modul stabilit de cadrul normativ. Responsabilitatea asupra veridicității listelor și semnăturilor se pune în seama gestionarului/asociației de proprietari din condominiu.

58. 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 furnizorului, care este obligat să examineze cererea primită în termen de 15 zile și să elibereze consumatorului condițiile tehnice, luând în considerare prevederile pct. 59. Toate cheltuielile aferente deconectării/reconectării unității de la/la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică le suportă consumatorul.

59. 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 confirmat printr-un act, întocmit de către gestionar/asociația de proprietari din condominiu/furnizor, semnat în mod obligatoriu de către consumator, furnizor și gestionar/asociația de proprietari.

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

61. 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 unității de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică, calculul și repartizarea consumului de energie termică se efectuează conform anexei nr. 3 la prezentul Regulament.

62. 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, minimaliza fluxurile de energie și de a contribui la asigurarea balanței energetice a clădirii, în perioada sezonului de încălzire.

63. Furnizorii de energie termică/gestionarii/alți intermediari la deconectări care efectuează repartizarea energiei termice, anual, până la 15 septembrie, prezintă furnizorilor/operatorilor sistemului de distribuție a energiei electrice și gaze 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. Furnizorii/operatorii sistemului de distribuție a energiei electrice și gaze naturale, anual, până la 20 octombrie, prezintă conform listei, informația cu privire la consumul mediu de gaze naturale/energie electrică pentru perioada mai-august, iar în sezonul de încălzire, lunar, până la data de 5 a lunii de facturare, datele de consum.

64. Furnizorii/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. 63.

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

66. Consumatorul este obligat să asigure accesul reprezentantului gestionarului/asociației de proprietari/furnizorului, la prezentarea legitimației, între orele 8.00 – 19.00, în unitate pentru a controla bransamentele deconectate/reconectate, cu coordonarea prealabilă a timpului efectuării controlului.

67. În cazul constatării de către furnizor/gestionar/administrator a asociației a faptului racordării ilegale a consumatorului la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică, recalcularea consumului de energie termică se efectuează conform sistemului pașal, iar perioada 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. Dacă în procesul reconectării au fost aduse daune materiale blocului locativ sau vecinilor din acest bloc, consumatorul răspunde pentru aceste fapte în conformitate cu prevederile legislației.

68. Plata pentru energia termică folosită pentru încălzirea apei se calculează în funcție de volumul apei consumate, parametrul termic înregistrat de echipamentul de măsurare, indicațiilor echipamentelor de măsurare instalate în unitate, iar în cazul lipsei mijloacelor de măsurare - conform normelor de consum aprobate de către autoritățile publice centrale sau locale.

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

$$P=TQ,$$

**unde:**

P - reprezintă 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);

$$Q = k * V * g * c * (t_2 - t_1) * 10^{-6};$$

**unde:**

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

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

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

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

c - coeficientul de căldură specifică ( $c = 1 \text{ kcal}/\text{kg } ^\circ\text{C}$ );

$t_1$  - temperatura apei reci ( $^\circ\text{C}$ );

$t_2$  - 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 ieșirii din funcțiune a aparatelor de măsurare  $t_1 = 12,1^\circ\text{C}$ ,  $t_2 = 50^\circ\text{C}$ .

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

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

$$v_{ap.cont\ i} = \sum \Delta I_{ap.i};$$

**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,  $i$ ;

$$\Delta I_{ap.i} = \sum_{j=1}^m \Delta I_{cont.j};$$

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

$m$  – numărul de contoare instalate în unitate,  $i$ ;

$$\sum_{j=1}^m \Delta I_{cont.j} = \Delta I_{cont.1} + \Delta I_{cont.2} + \dots + \Delta I_{cont.m};$$

$$V_{ap.cont} = \sum_{i=1}^n \Delta I_{ap.i};$$

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

$n$  – numărul total de unități contorizate;

$$\sum_{i=1}^n \Delta I_{ap.i} = \Delta I_{ap.1} + \Delta I_{ap.2} + \dots + \Delta I_{ap.n};$$

72. 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.

$$v_{ap.necont\ l} = \frac{(V_{brans.} - V_{ap.cont} - V_{pierd})}{N_{nec}} * N_{p.l};$$

**unde:**

$v_{ap.necont\ l}$  – volumul de apă consumat de locatari fără contoare și celor care nu au confirmat datele echipamentului de măsurare individual,  $l$ ;

$V_{brans.}$  – 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 brașamentele din blocurile locative;

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

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

73. În blocurile locative unde există montat Punct Termic Individual (PTI) cu echipament de măsurare a energiei termice pentru prepararea ACM, 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 consumatorul individual ( $Q_{ap}$ ) se calculează conform formulei:

$$Q_{ap} = \frac{Q_{ap\ \hat{a}nc\ PTI}}{V_{apom.\ PTI}} * v_{ap}.$$

**unde:**

$Q_{ap}$ . - cantitatea de energie termică furnizată pentru încălzirea apei consumatorului individual (Gcal);

$Q_{ap\grave{a}\grave{a}nc\ PTI}$  - cantitatea de energie termică utilizată pentru încălzirea apei pe întregul bloc locativ (Gcal);

$V_{apom. PTI}$  - volumul de apă înregistrat conform datelor echipamentului de măsurare instalat în PTI (evidența comercială);

$v_{ap}$ . - volumul de apă înregistrat conform datelor echipamentului de măsurare instalat sau determinat la nivel de unitate în punctul de delimitare stabilit între furnizor și consumator.

74. Pentru blocurile locative cu sisteme de distribuție pe orizontală cu echipament de măsurare comun, pentru încălzire și prepararea apei calde, cantitatea energiei termice pentru prepararea apei calde în perioada sezonului de încălzire se determină conform pct.69, iar în afara sezonului de încălzire conform formulei:

$$Q_{acm} = \frac{Q_{com}}{\Sigma V} \cdot V \text{ (Gcal)};$$

**unde:**

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

$\Sigma V$  – volumul sumar de apă caldă menajeră utilizat de toți consumatorii blocului locativ ( $m^3$ );

$V$  – volumul de apă caldă menajeră înregistrat de echipamentul fiecărui consumator al blocului locativ ( $m^3$ );

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

76. În condițiile care modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) de apă instalat la bransamentul condominiului/blocului locativ sau al unei părți din condominiu 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 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.

77. În cazul în care se constată consum fraudulos de către consumator, furnizorul 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 și a 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. Perioada de timp pentru efectuarea recalculării nu poate depăși 6 luni.

## Secțiunea 5

### Plata pentru întreținerea ascensorului.

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

79. 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.

80. Copiii cu vârsta de până la 3 ani și proprietarii/locatarii de la parter și etajul 1 (unu) 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.

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

82. Deconectarea/reconectarea aparatelor de comandă ale ascensorului de la stația etajului II (doi) 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.

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

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

85. Clauzele principale stipulate în contractul încheiat între prestatorul de servicii de întreținere a ascensoarelor și asociației/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 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 rezoluțiune a contractului;

10) alte prevederi.

## **Secțiunea 6**

### **Plata pentru evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide**

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

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

## **Secțiunea 7**

### **Plata pentru serviciile necomunale**

88. Furnizarea serviciilor publice de comunicații electronice se efectuează în condițiile Legii nr. 241/2007 comunicațiilor electronice și Hotărârii ANRCETI nr. 48/2013 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la furnizarea serviciilor de comunicații electronice accesibile publicului.

89. 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.

90. Operatorii de servicii de rețele de televiziune prin cablu achită plata pentru folosirea elementelor constructive ale blocului locativ în scopul montării cablului, instalațiilor, dispozitivelor și 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.

91. Plata pentru consumul gazelor naturale se percepe în conformitate 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.

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

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

94. Evidența energiei electrice utilizată pentru iluminarea încăperilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se ține separat de către furnizorii energie electrică/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.

95. Verificarea echipamentului de măsurare a energiei electrice consumate în locurile de uz comun se efectuează de către operatorul rețelei de distribuție în prezența reprezentantului asociației/gestionarului.

96. Cantitatea de energie electrică utilizată 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.

97. Energia electrică utilizată 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 persoanelor care locuiesc la parter și la etajul 1, 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 utilizată pentru funcționarea ascensoarelor se repartizează spre plată de către furnizor, aceasta se repartizează proporțional cotei din suprafața totală a unităților în baza datelor prezentate de asociație/gestionar, cu excepția persoanelor care locuiesc la parter și la etajul 1, dacă aceștia nu dețin locuri de parcare sau alte unități amplasate în subsolul blocului și nu utilizează ascensorul în acest scop.

98. Persoanele cu dizabilități severe imobilizate la pat se scutesc de plata energiei electrice utilizată 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 unitatea, 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.

99. În cazul în care energia electrică utilizată pentru funcționarea ascensoarelor se repartizează spre plată de către furnizor, asociația/gestionarul prezintă acestuia, anual până la data 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.

100. Furnizorul exclude plata pentru energia electrică utilizată pentru funcționarea ascensoarelor, în cazul persoanelor cu dizabilități severe imobilizate la pat, doar din momentul prezentării informației menționate la pct. 99.

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

102. În cazul în care sunt deconectate aparatele de comandă ale ascensoarelor de la stația etajului II (doi) a blocului locativ, asociația/gestionarul prezintă furnizorului dovada deconectării ascensorului, iar proprietarii unităților de la etajul II (doi) sunt scutiți de plată pentru energia electrică utilizată la funcționarea ascensoarelor.

103. 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 utilizată, conform datelor înregistrate de echipamentul de măsurare instalate anume pentru aceste încăperi.

104. Dacă o parte din proprietarii de unități nu achită furnizorului plata pentru energia electrică utilizată la iluminarea încăperilor de uz comun și funcționarea ascensoarelor, furnizorul nu deconectează încăperile de uz comun și ascensoarele de la rețeaua electrică.

#### **IV. MODUL ȘI TERMENELE DE ACHITARE A PLĂȚILOR**

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

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

107. 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 1m<sup>2</sup> de suprafață a unității facturate, precum și a unui 1m<sup>3</sup> de apă;
- 14) alte date în funcție de tipul serviciului prestat.

108. 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.

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



110. În cazul serviciilor intermediare, dacă proprietarul datorează careva sume pentru serviciile prestate, administratorul asociației/gestionarul, este în drept să recurgă la deconectarea/debransarea 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.

111. În cazul absenței în unitate, mai mult de 15 zile, pot fi solicitate scutiri de la plata unor servicii, însă numai pentru cele necontorizate și facturate în funcție de numărul de persoane (apă potabilă, canalizare, energie termică pentru încălzirea apei, evacuarea deșeurilor, energia electrică utilizată de ascensoare) sau pentru care în cadrul condominiului nu sunt aparate de evidență în scopul determinării cuantumului serviciului prestat. La întoarcere sau înainte de plecare, cel care solicită scutirea, prezintă administratorului asociației/gestionarului actele ce confirmă lipsa din unitate, eliberate de autoritățile/instituțiile competente:

a) adeverința, ce confirmă faptul că locatarul a fost cazat temporar în hotel, într-o instituție curativ-sanatorială, casă de odihnă și alte instituții similare, sau copia biletului de repartizare la casa de odihnă, bonului de plată pentru cazare în hotel, ordinului de deplasare în caz de cazare în afara hotelului;

b) certificatul eliberat de primăria satului, orașului, acolo unde lipsesc organele locativ-comunale sau alte întreprinderi ce dispun de blocuri locative;

c) cererea depusă de către părinți în legătură cu plecarea copiilor la studii sau odihnă în perioada vacanței și certificatul respectiv de la locul de odihnă;

d) adeverința ce confirmă faptul aflării locatarului într-o instituție medicală;

e) extrasul din sentința judecătoreiei sau certificatul eliberat de instituția penitenciară despre privațiunea de libertate a persoanei în cauză;

f) certificatul eliberat de unitatea militară sau comisariatul administrativ-militar, de instituțiile de învățământ.

Documentele și copiile documentelor sus-specificate urmează a fi întocmite conform procedurii stabilite, având toate ștampilele și semnăturile necesare.

112. 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.

113. 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 va efectua numai pentru 3 luni din data depunerii cererii.

114. Nu se admit scutiri de plată pentru următoarele servicii:

1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, locurilor de uz comun din blocurile locative;

2) administrarea fondului locativ public și privat;

3) salubritatea și amenajarea terenului aferent; ;

4) întreținerea ascensorului;

5) prevenirea incendiilor;

6) de securitate și pază;

7) interfon.

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

115. În cazul în care nu se respectă termenele de prestare a serviciilor, precum și volumele și calitatea lor, prevăzute de contractul încheiat, se recalculează plata pentru acestea în corespundere cu prevederile prezentului Regulament și cadrul normativ din domeniul serviciului prestat.

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

117. 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.

118. 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 gestionarului;

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

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

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

120. 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.

121. 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 când nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor examina în instanțele de judecată competente în conformitate cu cadrul normativ.

122. În cazul în care consumatorul a constatat lipsa căruiva serviciu reglementat de prezentul Regulament, el este în drept să se adreseze prin telefon sau în scris la asociație/gestionar sau furnizor/prestator/operator de servicii, după caz, cu care are încheiat contractul.

123. Asociația/gestionarul sau furnizorul/prestatorul/operatorul de servicii înregistrează în mod obligatoriu adresarea consumatorului în registru, în care indică data și ora primirii ei, data și ora reluării prestării serviciilor, informând ulterior consumatorul.

124. Dacă în urma controlului s-a constatat că plângerea consumatorului este neîntemeiată, în registru se face nota respectivă.

125. 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.

126. 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 acest caz, în temeiul cererilor depuse de consumatori la asociație/gestionar, acesta, în prezența reprezentantului furnizorului/prestatorului/operatorului de servicii, întocmește actul respectiv.

127. 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.

128. 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.

## **VI. CONTROLUL ÎN DOMENIUL ADMINISTRĂRII CONDOMINIULUI**

129. Controlul în domeniul administrării, exploatarei, 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.

130. Persoanele, care au cauzat pagube blocului locativ, locuinței, utilajului ingineresc, obiectelor de amenajare și înverzire de pe terenul aferent, precum și a bunurilor proprietarilor/locatarilor, sunt obligate să compenseze pagubele cauzate, în conformitate cu cadrul normativ.

131. 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.09.05:2017 Norme și reguli de exploatare tehnică a fondului locativ și în baza rezultatelor examinării, să asigure efectuarea la timp reparația și deservirea necesară;

2) sesizeze autoritățile competente în cazul când 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, canalizare, termice, și 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) anual, în termenele stabilite, să pregătească blocul locativ și utilajul ingineresc către perioada de toamnă-iarnă, cu respectarea măsurilor prescrise de furnizorul/prestatorul/operatorul de servicii și întocmirea actelor corespunzătoare;

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

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

13) asigure interzicerea de a regla, în lipsa permisiunii furnizorului, alimentarea cu energie termică a blocului locativ la nodurile elevatoare, punctele termice individuale, nodurile de comandă;

14) întreprindă măsuri de ordin tehnic și acțiuni în scopul conservării energiei termice, reducerea pierderilor/degajărilor de energie termică prin conductele din subsoluri și etaje tehnice, prevenirea sau înlăturarea scurgerilor de agent termic, apă potabilă, neadmiterea înfundării conductelor de canalizare și a burlanelor pentru scurgerea apelor pluviale prin curățarea periodică a acestora;

15) asigure evidența verificării metrologice a echipamentelor de măsurare instalate în unitățile consumatorilor, în cazul când lipsește un contract direct cu furnizorul/prestatorul/operatorul de servicii;

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

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

18) 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;

19) 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;

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

132. 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, amenajare și înverzire de pe terenul aferent;

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

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

4) întreprindă măsuri urgente pentru înlăturarea defecțiunilor la instalații 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;

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

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

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

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

9) informeze reprezentantul asociației/gestionarului sau prestatorului de servicii despre înstrăinarea unității;

10) repara, să deservească și să întrețină în stare de funcționare normală instalațiile tehnice proprii;

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

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

133. Proprietarul 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, logiilor, ceardacurilor cu copertină, elementelor de decor, 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, panourilor solare și/sau altor instalații;

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

7) îngrădească 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 mucuri de țigară și chibrituri nestinse, alte obiecte care pot provoca înfundarea acesteia ori aprinderea gunoiului;

11) tulbure liniștea publică în timpul nopții, de la ora 22.00 până la 7.00, precum și să efectueze lucrări de reconstrucție sau alte lucrări, însoțite de zgomot, în încăperile din blocurile locative, în zilele de duminică, or, în timpul săptămânii de la ora 18 până la ora 8;

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 rețelelor interne de alimentare cu apă, încălzire, canalizare, precum și alte rețele;

134. În cazul în care proprietarul a efectuat resistematizarea 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.

**Condițiile contractuale standard pentru deservirea  
și întreținerea unităților**

- 1.** Numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților contractante.
- 2.** Obiectul contractului care conține următoarea informație:
  - 1) efectuarea reviziilor (inspecții) ale unităților inclusiv a 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 utilajelor inginerești atât în unitate, cât și în interiorul blocului locativ;
  - 3) lichidarea avariilor în unitate, precum și în bloc;
  - 4) pregătirea blocului locativ către sezonul de toamnă-iarnă;
  - 5) efectuarea lucrărilor de reparație a elementelor de uz comun, precum și unităților, dacă acestea au fost contractate de proprietar;
  - 6) efectuarea lucrărilor de întreținere sanitară a locurilor de uz comun, inclusiv a scărilor, subsolurilor, soclurilor, etajelor tehnice, precum și 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.** Rechizitele părților.
- 13.** Numele și semnăturile părților.

## **L I S T A**

### **lucrărilor pentru deservirea tehnică, reparația și administrarea blocului locativ**

1. Lucrările de întreținere și 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, 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 terenurilor aferente includ:

- 1) salubritatea terenurilor aferente (parcări, terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii);
- 2) salubritatea subsolurilor, 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;
- 5) terenuri pentru plimbarea animalelor de companie.

4. Lucrările de administrare a unităților includ:

- 1) ținerea documentației tehnice a blocurilor locative și actelor de contabilitate;
- 2) efectuarea operațiunilor bancare;
- 3) încheierea, păstrarea și asigurarea executării contractelor de deservire tehnică a blocului locativ, furnizare/prestare a serviciilor comunale și necomunale;
- 4) ținerea evidenței achitării de către proprietarii/locatari de unitate a serviciilor prestate;
- 5) eliberarea documentelor de decontare și a certificatelor privind suprafața unității, precum și 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 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.



**Metodologia privind repartizarea consumului direct/indirect de energie termică între consumatorii unui bloc locativ conectat la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică.**

1. Metodologia privind repartizarea consumului direct/indirect de energie termică între consumatorii unui bloc locativ conectat la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică (în continuare – Metodologie) se aplică pentru repartizarea consumurilor de energie termică, între consumatori, 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. Metodologia stabilește modul de determinare a aporturilor directe de energie termică de la rețelele termice de distribuție interioare, consumurile de energie de către LUC (locurile de uz comun) încălzite sau neîncălzite, precum și degajările de energie prin podea și tavan și distribuția acestora echitabilă către toți consumatorii.

3. În sensul prezentei metodologii, 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** - reprezintă diferența dintre indicii echipamentului de măsurare a energiei termice citite la sfârșitul lunii precedente și 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, atunci 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, echipamentelor și construcțiilor blocului locativ, destinate pentru încălzirea unităților și locurilor de uz comun.

4. Consumul energiei termice între 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 (PTI) 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 prepararea acesteia. Cantitatea rămasă de energie termică, reprezintă consumul de energie termică pentru încălzire, care urmează a fi distribuită în conformitate cu prevederile metodologiei.

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

1) structura suprafețelor în cadrul clădirii: unități și locuri de uz comun (LUC), 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. Datele sunt colectate la etapa inițială și trebuie actualizate doar în cazul modificării raportului dintre suprafețele încălzite și cele neîncălzite sau cel al unităților conectate sau deconectate de la SCAET, precum și modificării caracteristicilor elementelor de calcul.

8. În cazul când 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 urmează a fi confirmate printr-un act semnat între locatari/gestionari/asociația de proprietari și furnizor/intermediar la decontări.

9. 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 va 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 m<sup>2</sup> a energiei termice necesară pentru încălzirea unității facturate.

10. 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.

11. 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 1 m<sup>2</sup> de suprafață încălzită a locuințelor tuturor blocurilor necontorizate ale fondului locativ.

12. Se consideră subsol, casa scării sau etaj tehnic încălzite dacă sunt prezente corpuri de încălzire sau sunt tranzitate de rețele termice de distribuție neizolate sau izolarea nu corespunde normelor de exploatare a rețelelor termice.

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

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

unde: N reprezintă 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 m<sup>2</sup>.

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

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

(2)

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

$S_{ap,x}^{con}$  – suprafața unității x conectată la SCAET din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară, în m<sup>2</sup>.

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

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

(3)

unde: N reprezintă 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<sup>2</sup>.

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

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

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

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

18. În cazul Punctelor Termice Individuale (PTI) consumul real de energie termică pentru încălzire se determină ca diferența dintre indicii curenți și cei precedenți citați de pe echipamentul de măsurare și consumul calculat de energie termică utilizat pentru prepararea apei calde de consum în lunile precedentă și curentă:

$$Q_{\text{real}}^{\text{inc.}} = Q_2^{\text{contor}} - Q_1^{\text{contor}} - Q_{\text{ACM}}, [\text{Gcal}],$$

(6)

unde:  $Q_1^{\text{contor}}$  și  $Q_2^{\text{contor}}$  reprezintă indicii precedenți și cei curenți citați de pe echipamentul de măsurare a energiei termice, în Gcal;

$Q_{\text{ACM}}$  – consumul de calculat de energie termică utilizat pentru prepararea apei calde menajere în lunile precedentă și curentă, în Gcal.

19. 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:

$$Q_{\text{col}} = \frac{15\%}{15\% + 85\% \cdot (100\% - k_{\text{dec}})} \cdot Q_{\text{real}_1}^{\text{inc.}}, [\text{Gcal}],$$

(7)

unde: 15% reprezintă valoare medie a aportului de energie termică de la coloane către spațiile pe care le traversează;

85% - valoare medie a aportului de energie termică de la corpurile de încălzire către spațiile încălzite;

$Q_{\text{real}_1}^{\text{inc.}}$  – reprezintă consumul de energie de la SCAET de către unitățile conectate și cele deconectate (de la coloanele tranzitorii și/sau calorifere dacă sunt deconectate parțial).

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

$$Q_{\text{real}_1}^{\text{inc.}} = Q_{\text{real}}^{\text{inc.}} - Q_{\text{inc.}}^{\text{LUC}}, [\text{Gcal}]$$

(8)

unde:  $Q_{\text{inc.}}^{\text{LUC}}$  reprezintă consumul de energie termică de către LUC dacă acestea sunt încălzite.

21. 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:

$$Q_{\text{col}_{\text{dec}}} = \frac{k_{\text{dec}}}{100\%} \cdot Q_{\text{col}}, [\text{Gcal}].$$

(9)

22. 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:

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

unde:  $S_{\text{ap},x}^{\text{dec}}$  reprezintă suprafața unității deconectate de la SCAET, în m<sup>2</sup>;

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

24. 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:

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

unde:  $Q_{sub}^{inc.}$  reprezintă energia termică consumată de subsol în cazul când acesta este încălzit;

$Q_{et}^{inc.}$  - energia termică consumată de etajul tehnic în cazul când acesta este încălzit;

$Q_{cs}^{inc.}$  - energia termică consumată de casa scării în cazul când aceasta este încălzită.

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

$$Q_{calcul} = \frac{100\%}{k_{LUC} + (100\% - k_{LUC}) \cdot (100\% - k_{dec})} \cdot Q_{real}, \quad [Gcal] \quad (12)$$

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

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

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

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

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

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

1) pentru subsolul încălzit în cazul clădirilor cu 1-16 etaje:

$$k_{sub.inc.} = (-0,104 \cdot \ln(n_{et}) + 0,3259) \cdot 100, [\%], \quad (15)$$

2) pentru subsolul încălzit în cazul clădirilor cu 17- 30 etaje:

$$k_{sub.inc.} = (5,6001 * \exp^{-0.063 * n_{et}} * 100, [\%]) \quad (16)$$

3) pentru subsolul neîncălzit în cazul clădirilor cu 1-16 etaje:

$$k_{sub.neinc.} = (-0,059 \cdot \ln(n_{et}) + 0,1776) \cdot 100, [\%], \quad (17)$$

sau

$$k_{sub.neinc.} = (-0,059 \cdot \ln(n_{et}) + 0,1776) \cdot (100\% - k_{dec}) \cdot 100, [\%] \quad (18)$$

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

4) pentru subsolul neîncălzit în cazul clădirilor cu 17- 30 etaje:

$$k_{sub.neinc.} = (2,5833 * \exp^{-0.075 * n_{et}} * 100, [\%]) \quad (19)$$

sau

$$k_{sub.neinc.} = (2,5833 * \exp^{-0.075 * n_{et}}) \cdot (100\% - k_{dec}) \cdot 100, [\%] \quad (20)$$

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

unde:  $n_{et}$  reprezintă numărul de etaje ale clădirii.

28. 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 etaje:

$$k_{sub.pard.} = (0,9232 * exp^{-0.056*n_{et}} * 100, [%]) \quad (23)$$

sau

$$k_{sub.pard.} = (0,9232 * exp^{-0.056*n_{et}}) * (100% - k_{dec}) * 100, [%] \quad (24)$$

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

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

1) pentru etajul tehnic încălzit în cazul clădirilor cu 1-16 etaje:

$$k_{et.înc.} = (-0,123 \cdot \ln(n_{et}) + 0,3872) \cdot 100, [%], \quad (25)$$

2) pentru etajul tehnic încălzit în cazul clădirilor cu 16-30 etaje:

$$k_{et.înc.} = (6,7187 * exp^{-0.065*n_{et}} * 100, [%]) \quad (26)$$

3) pentru etajul tehnic neîncălzit în cazul clădirilor cu 1-16 etaje:

$$k_{et.neînc.} = (-0,081 \cdot \ln(n_{et}) + 0,2437) \cdot 100, [%]. \quad (27)$$

sau

$$k_{et.neînc.} = (-0,081 \cdot \ln(n_{et}) + 0,2437) \cdot (100% - k_{dec}) * 100, [%], \quad (28)$$

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

4) pentru etajul tehnic neîncălzit în cazul clădirilor cu 17-30 etaje:

$$k_{et.neînc.} = (3,5382 * exp^{-0.071*n_{et}} * 100, [%]) \quad (29)$$

sau

$$k_{et.tav.} = (3,5382 * exp^{-0.071*n_{et}}) \cdot (100% - k_{dec}) \cdot 100, [%] \quad (30)$$

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

30. 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 când cota unităților deconectate este mai mare de 50%.

2) în cazul clădirilor cu 17-30 etaje:

$$k_{et.tav.} = (4,2928 * exp^{-0.064*n_{et}} * 100, [%]) \quad (33)$$

sau

$$k_{et.tav.} = (4,2928 * exp^{-0.064*n_{et}}) \cdot (100% - k_{dec}) \cdot 100, [%] \quad (34)$$

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

31. 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 când cota unităților deconectate este mai mare de 50%.

2) în cazul clădirilor cu 17-30 etaje:

$$k_{et.tav.} = (6,8458 * exp^{-0.065*n_{et}} * 100, [%]) \quad (37)$$

sau

$$k_{et.tav.} = (6,8458 * exp^{-0.065 * n_{et}}) * (100\% - k_{dec}) * 100, [\%] \quad (38)$$

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

32. 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:

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

33. 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.

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

$$1) \text{ casei scării încălzite - } k_{cs.inc.} = 6,9\%; \quad (40)$$

$$2) \text{ casei scării neîncălzite - } k_{cs.neinc.} = 0\%. \quad (41)$$

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

$$Q_{sub.inc.} = \frac{k_{sub.inc.}}{k_{LUC}} * Q_{inc.}^{LUC} \text{ [Gcal]}. \quad (42)$$

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

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

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

$$k_{colectiv} = 1 - \frac{S_{sub,priv}}{S_{sub}}, \quad (44)$$

unde:  $S_{sub,priv}$  – este suprafața subsolului privatizat,  $m^2$ ;

$S_{sub}$  – suprafața totală a subsolului,  $m^2$ .

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

$$Q_{sub.neinc.} = k_{sub.neinc.} * Q_{real_1}^{inc.} \text{ [Gcal]}. \quad (45)$$

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

$$Q_{sub.pard} = k_{sub.pard} * Q_{real_1}^{inc.} \text{ [Gcal]}. \quad (46)$$

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

$$Q_{et.inc.} = \frac{k_{et.inc.}}{k_{LUC}} * Q_{inc.}^{LUC} \text{ [Gcal]}. \quad (47)$$

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

$$Q_{et.neinc.} = k_{et.neinc.} * Q_{real_1}^{inc.} \text{ [Gcal]}. \quad (48)$$

41. În cazul trecerii rețelelor de distribuție intrabloc a agentului termic prin mansardă cantitatea de energie termică se distribuie la toți locatarii, inclusiv cei de la mansardă. Cantitatea de energie termică se determină după formula (47) în cazul când izolația nu corespunde normelor de exploatare a rețelelor termice. În cazul corespunderii izolației termice normelor de exploatare a rețelelor termice se aplică formula (48).

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

$$Q_{et.tav.} = k_{et.tav.} \cdot Q_{real_1}^{inc.} \text{ [Gcal]}.$$

(49)

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

$$Q_{et.mans.} = k_{et.mans.} \cdot Q_{real_1}^{inc.} = 0 \text{ [Gcal]}.$$

(50)

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

$$Q_{cs.inc.} = \frac{k_{cs.inc.}}{k_{LUC}} \cdot Q_{LUC} \text{ [Gcal]}.$$

(51)

45. Cantitatea de energie termică pentru casa scării neîncălzită se consideră egal cu zero:

$$Q_{cs.neinc.} = Q_{cs.neinc.} \cdot Q_{real_1}^{inc.} = 0 \text{ [Gcal]}.$$

(52)

46. Cantitatea de energie termică pentru subsol încălzit se distribuie către unitatea deconectată după formula:

$$Q_{sub.inc.dec}^{ap,x} = \frac{S_{ap,x}^{dec}}{S_{ap,tot}} \cdot Q_{sub.inc.} \text{ [Gcal]}.$$

(53)

47. Cantitatea de energie termică pentru subsol neîncălzit se distribuie către unitatea deconectată după formula:

$$Q_{sub.neinc.dec}^{ap,x} = \frac{S_{ap,x}^{dec}}{S_{ap,tot}} \cdot Q_{sub.neinc.} \text{ [Gcal]}.$$
 (54)

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

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

(55)

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

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

(56)

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

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

(57)

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

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

(58)

52. 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 egal cu zero:

$$Q_{et.mans.dec}^{ap,x} = 0 \text{ [Gcal]}. \quad (59)$$

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

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

(60)

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

$$Q_{cs.neinc.dec}^{ap,x} = 0 \text{ [Gcal]}.$$

(61)

55. 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:

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

(62)

unde:  $t_{ext}$  – este temperatura exterioară medie lunară (media aritmetică, sau medie ponderată funcție de perioada cuprinsă între citirea indicilor curenți ai echipamentelor de măsură și cei precedenți);

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

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

$$Q_{18C} \text{ (kWh)} = Q_{18C} \cdot 1163, \text{ [kWh]}. \quad (63)$$

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

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

(64)

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

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

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

$$Q_{dec.echiv}^{ap,x} = W_{en.el} \eta_{inc.el} + V_{GN} \cdot Q_i^r \eta_{CT.ind}, \text{ [kWh]}. \quad (65)$$

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

$$Q_{dec.echiv}^{ap,x} = W_{en.el} \cdot COP + V_{GN} \cdot Q_i^r \cdot \eta_{CT.ind}, \text{ [kWh]}. \quad (66)$$

unde:  $W_{en.el}$  este 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,  $m^3$ ;



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

60. Dacă consumul echivalent de resurse energetice  $Q_{dec.echiv}^{ap,x}$  este mai mic decât  $Q_{18C}$  (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:

$$Q_{dec.neinc.}^{ap,x} = (Q_{18C} \text{ (kWh)} - Q_{dec.echiv}^{ap,x}) \cdot (100\% - k_{dec}) \cdot 8,596 \cdot 10^{-4}, [\text{Gcal}] \quad (67)$$

61. 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.

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

$$Q_{dec.neinc.} = \sum Q_{dec.neinc.}^{ap,x} \cdot [\text{Gcal}] \quad (68)$$

63. 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 (70) și (71).

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

$$Q_{totaldec} = \frac{S_{ap,dec}}{S_{ap,tot}} \cdot (Q_{col.} + Q_{et.} + Q_{sub.} + Q_{cs.}) [\text{Gcal}]; \quad (69)$$

unde:  $Q_{et.}$  - reprezintă  $Q_{et.inc.}$  pentru etaj tehnic încălzit;  $Q_{et.neinc.}$  pentru etaj tehnic neîncălzit;  $Q_{et.tav.}$  pentru cazul când nu există etaj tehnic;  $Q_{et.mans.}$  pentru cazul când există mansardă în întregime încălzită cu altă sursă decât SCAET;

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

$Q_{cs.}$  - reprezintă  $Q_{cs.inc.}$  pentru casa scării încălzită;  $Q_{cs.neinc.}$  pentru casa scării neîncălzită.

65. Cantitatea de energie termică de la LUC și coloane se distribuie către unitatea deconectată de la SCAET ca produsul dintre raportul suprafețelor unității deconectate de la SCAET  $S_{ap,x}^{dec}$  și suprafața totală a unităților deconectate de la SCAET  $S_{ap,dec}$  și cantitatea totală de energie termică pentru LUC și coloane  $Q_{totaldec}$ :

$$Q_{sum,dec}^{ap,x} = \frac{S_{ap,x}^{dec}}{S_{ap,dec}} \cdot Q_{totaldec} + Q_{dec.neinc.}^{ap,x} [\text{Gcal}]; \quad (70)$$

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

$$Q_{sum,dec}^{ap,x} = Q_{col,dec}^{ap,x} + Q_{sub,dec}^{ap,x} + Q_{et,dec}^{ap,x} + Q_{cs.inc,dec}^{ap,x} + Q_{dec.neinc.}^{ap,x} [\text{Gcal}] \quad (71)$$

66. Cantitatea de energie termică ce revine unităților conectate a 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:

$$Q_{totalcon} = Q_{real}^{inc.} - Q_{totaldec} - Q_{dec.neinc.} \quad (72)$$

sau

$$Q_{\text{total con}} = (Q_{\text{col.}} + Q_{\text{et.}} + Q_{\text{sub.}} + Q_{\text{cs.}}) \cdot (100\% - k_{\text{dec}}) + Q_{\text{c.inc.}} \text{ [Gcal]}. \quad (73)$$

unde:  $Q_{\text{c.inc.}}$  reprezintă aportul de energie termică de la corpurile de încălzire existente în unitățile conectate la SCAET.

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

$$Q_{\text{c.inc.}} = Q_{\text{real}}^{\text{inc.}} - (Q_{\text{col.}} + Q_{\text{et.}} + Q_{\text{sub.}} + Q_{\text{cs.}}) - Q_{\text{dec.neinc.}} \text{ [Gcal]} \quad (74)$$

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

$$Q_{\text{sum,con}}^{\text{ap,x}} = \frac{S_{\text{ap,x}}^{\text{con}}}{S_{\text{ap,con}}} \cdot Q_{\text{total con}} \text{ [Gcal]}; \quad (75)$$

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

$$Q_{\text{sum,con}}^{\text{ap,x}} = Q_{\text{c.inc.}}^{\text{ap,x}} + Q_{\text{col.con}}^{\text{ap,x}} + Q_{\text{sub.con}}^{\text{ap,x}} + Q_{\text{et.con}}^{\text{ap,x}} + Q_{\text{cs.inc,con}}^{\text{ap,x}} \text{ [Gcal]}. \quad (76)$$

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

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

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

$$Q_{\text{col.con}}^{\text{ap,x}} = \frac{S_{\text{ap,x}}^{\text{con}}}{S_{\text{ap,tot}}} \cdot Q_{\text{col}} \text{ [Gcal]}. \quad (78)$$

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

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

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

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

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

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

69. În cazul în care există apartamente, alimentate din două surse de încălzire, una dintre care 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 aceluiași apartament, ce beneficiază indirect de energie termică de la SCAET ( $S_{ap,x,dec}$ ). Astfel, consumul de energie termică utilizată de consumatorii conectați parțial la SCAET se determină prin formula:

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

(82)

70. 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 ( $Q_{ACM}$ ):

$$Q_{LUC} = Q_{clădire} - \sum_{x=1}^N Q_{inc}^{ap,x} - Q_{ACM}, [Gcal]. \quad (83)$$

71. Consumul de energie pentru încălzirea LUC în clădirile cu distribuția pe orizontală a agentului termic pentru un apartament 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  $S_{ap,tot}$ :

$$Q_{LUC}^{ap,x} = \frac{S_{ap,x}}{S_{ap,tot}} \cdot Q_{LUC}, [Gcal].$$

(84)

72. Consumul de energie termică total al unui apartament din clădire se determină ca:

1) în cazul unităților deconectate:

$$Q_{tot}^{ap,x} = Q_{LUC}^{ap,x}, [Gcal].$$

(85)

2) în cazul unităților conectate:

$$Q_{tot}^{ap,x} = Q_{inc}^{ap,x} + Q_{acm}^{ap,x} + Q_{LUC}^{ap,x}, [Gcal].$$

(86)

73. În cazul când în clădirile rezidențiale cu distribuția agentului termic pe orizontală există unități care nu asigură temperatura de  $+18^{\circ}C$  se aplică formula:

$$Q_{18 C,x} = 0,5 \cdot \frac{\sum_{x=1}^N Q_{inc}^{ap,x}}{S_{ap,tot}} \cdot \frac{18-t_{ext}}{20-t_{ext}} \cdot S_{ap,x}^{<18}, [Gcal], \quad (87)$$

unde:  $S_{ap,x}^{<18}$  – reprezintă suprafața unității x, care nu menține temperatura de  $+18^{\circ}C$ , și se adaugă cota de energie pentru LUC determinată conform formulei 84.

74. Consumul de energie termică pentru toți locatarii se reduce proporțional cu cantitatea de energie consumată de unitățile care nu mențin temperatura de  $+18^{\circ}C$ .

$$\sum_{x=1}^N Q_{inc}^{ap,x} = \sum_{x=1}^N Q_{inc}^{ap,x} - \sum_{x=1}^N Q_{18 C,x}, [Gcal]. \quad (88)$$

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

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

2. Montarea contoarelor de apă se va face 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 va stabili 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 va efectua 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 va efectua în prezența consumatorului 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 când consumatorul depistează deteriorarea contorului sau violarea sigiliilor, acesta are obligația ca în termen maxim de 3 zile să informeze furnizorul/operatorul/asociația/gestionarul. Dacă consumatorul 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 va întocmi un act, semnat de ambele părți, în care se va constata 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 a 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. Consumatorul va asigura accesul reprezentantului furnizorului/operatorului/asociației/gestionarului, la prezentarea legitimației, în unitate (între orele 8.00 - 19.00) pentru efectuarea controlului privind starea tehnică a contoarelor și rețelelor de alimentare cu apă. Despre acest control consumatorul va fi informat de către furnizor/operator/asociație/gestionarul cu 3 zile înainte, coordonând cu el data și ora vizitei, dacă nu este altfel prevăzut de contract.

8. La cererea scrisă a consumatorului, furnizorul/operatorul/asociația/gestionarul, după caz, este obligat să se prezinte în termen de cinci zile lucrătoare – pentru deconectarea/reconectarea contorului în scopul verificării metrologice, sigilare/desigilare pentru reparație și/sau punere în funcțiune sau în termen de 15 zile lucrătoare – pentru conectare/reconectare/debransare de la sistemul de aprovizionare cu apă cu coordonarea prealabilă a datei și orei .

9. Deconectarea 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.

10. Dacă reprezentantul furnizorului/operatorului/asociația/gestionarul, 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 consumatorului.