*Proiect*



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

H O T Ă R Î R E

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

din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023

Chişinău

privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și

administrarea locuințelor

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

**HOTĂRĂŞTE:**

1. Se aprobă Regulamentul cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor (se anexează).

2. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

3. La intrarea în vigoare a Hotărârii se abrogă:

1) Hotărârea Guvernului nr. 191/2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi 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

prin Hotărîrea Guvernului

Republicii Moldova

nr. \_\_ din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023

**REGULAMENTUL**

**cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Regulamentul cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor (în continuare – Regulament) stabilește reguli de prestare și achitarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor, precum și modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței 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.

Prevederile Regulamentului se extind doar asupra construcțiilor cu statut de bloc locativ sau cămin (în continuare bloc locativ).

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 apartamentelor către locurile de uz comun (casa scării, coridor comun pentru cămine, subsol sau etaj tehnic);

*consumator -* persoana fizică sau juridică (proprietarul sau locatarul apartamentului din blocul locativ, al încăperii locuibile din cămin sau încăperii cu altă destinație decât cea de locuință) care beneficiază de servicii locative, comunale şi necomunale în baza contractelor încheiate cu furnizorul de servicii sau cu asociația/gestionarul;

*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 a blocului locativ -* totalitatea lucrărilor de întreținere şi reparație a elementelor constructive, sistemelor interne de aprovizionare cu energie termică, apă potabilă, gaze naturale, energie electrică, canalizare, spațiilor verzi, salubrizare a locurilor de uz comun ale blocurilor locative şi a terenurilor aferente acestora aflate în proprietate comună;

*furnizor de servicii -* agent economic care prestează sau distribuie consumatorilor, în baza de contract, servicii locative, comunale şi necomunale;

*instalații tehnice interioare -* rețele inginerești și sisteme de distribuție din interiorul blocului locativ sau locuinței care servesc la prestarea serviciilor comunale și necomunale, până la punctul de delimitare;

*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 blocul locativ;

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

*punct de delimitare -* loc în care rețelele şi instalațiile inginerești interioare ale consumatorului se racordează la rețelele furnizorului sau la sistemul de distribuție din interiorul blocului (după caz). Punctul de delimitare se stabilește în contractul de furnizare a serviciului;

*reparația urgentă -* lichidarea urgentă a defectelor apărute la elementele constructive şi/sau sistemele interioare inginerești, neînlăturarea cărora poate produce deteriorarea altor elemente ale blocului locativ sau deteriorarea integrală a acestuia;

*servicii intermediate –* servicii, inclusiv de utilități publice, cum ar fi alimentarea cu energie termică, salubrizarea, 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 intermediate 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 apartamentelor 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 apartament;

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

*suprafața încălzită a apartamentului, casei individuale –* suprafața camerelor de locuit, bucătăriei și suprafața încăperilor cu altă destinație decât cea de locuințe (debaralelor, toaletei, camerei de baie etc.).

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

1. Serviciile se prestează consumatorilor în baza contractelor încheiate direct cu furnizorul de servicii. Serviciile care, din motive tehnice, nu pot fi prestate individual consumatorului, se prestează pentru blocul locativ în întregime cu încheierea contractului între furnizorul de servicii și asociație/gestionar (servicii intermediate), asociație/gestionar și proprietar.

4. Plata pentru serviciile locative, comunale și necomunale se efectuează în baza prezentului Regulament și în conformitate cu actele normative care reglementează fiecare serviciu separat.

**II. TIPURILE SERVICIILOR PRESTATE**

5. Din categoria serviciilor comunale fac parte:

1) livrarea energiei termice pentru încălzirea locuințelor, încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, locurilor de uz comun din blocurile locative, precum și pentru încălzirea apei;

2) alimentarea cu apă potabilă;

3) evacuarea apelor uzate;

4) evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide;

5) întreținerea ascensorului;

6) administrarea locuințelor;

7) salubrizarea și amenajarea terenului condominiului aflat în proprietate comună a proprietarilor din condominiu.

6. Din categoria serviciilor necomunale fac parte:

1) alimentarea cu energie electrică;

2) alimentarea cu gaze naturale;

5) telecomunicații și internet;

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 canalizare.

**III. ADMINISTRAREA LOCUINȚELOR**

8. Administrarea locuințelor (blocului locativ) se efectuează în conformitate cu prevederile Legii nr.75/2015 cu privire la locuințe și Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

9. Administrarea locuințelor prin intermediul gestionarului se efectuează în temeiul contractului de administrare, încheiat între gestionar și reprezentantul asociației împuternicit prin hotărârea adunării generale.

10. Contractul de administrare se încheie pe un termen nu mai mic de un an și nu mai mare de șapte ani, cu posibilitatea de a fi prelungit. Condițiile contractuale standard pentru deservirea și întreținerea locuințelor sunt stipulate în art. 83 alin.(2) Legea 187/2022 cu privire la condominiu și în anexa nr. 1.

11. Administrarea locuințelor presupune următoarele activități:

1) deservirea tehnică și reparația blocului locativ;

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

3) întreținerea încăperilor și locurilor de uz comun din interiorul blocului locativ;

4) salubrizarea și amenajarea terenului aferent blocului locativ;

5) reabilitarea blocului locativ.

12. Gestionarul, întru executarea obligațiilor prevăzute în art. 82 din Legea 187/2022 cu privire la condominiu, asigură:

1) administrarea blocului locativ prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatare și reparare a proprietății comune, administrarea bunurilor și a fondurilor bănești, încheierea contractelor cu furnizorii serviciilor intermediate, în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct cu proprietarii;

2) respectarea regulilor de exploatare și locuire în comun, reprezintă interesele proprietarilor în raport cu autoritățile publice, furnizorii și terți;

3) repartizarea cheltuielilor pentru acoperirea diferenței 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, în condițiile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu sau prevederilor prezentului Regulament.

**IV. ATRIBUȚIILE ADMINISTRATORULUI/GESTIONARULUI BLOCULUI LOCATIV**

13. Administratorul/gestionarul blocului locativ este obligat:

1) să 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 efectueze la timp reparația și deservirea necesară;

2) să elaboreze planul anual și pe termen lung de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune;

3) să păstreze documentația tehnică, contabilă și de altă natură referitoare la administrarea condominiului și le prezintă proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora;

4) să întocmească în timp util materialele necesare privind tragerea la răspundere a persoanelor care nu respectă prevederile actelor normative în domeniul locuințelor și gospodăriei locativ-comunale;

5) să asigure păstrarea și actualizarea documentației tehnice a clădirii, să efectueze monitorizarea operațiunilor bancare, prezentarea situației financiare, fiscale și statistice și activității de secretariat;

6) să încheie contracte de prestare a serviciilor intermediate cu furnizorii și proprietarii (după caz), precum și să organizeze și monitorizeze executarea acestor contracte;

7) să informeze serviciul de dispecerat al furnizorului respectiv despre avariile și scurgerile din rețelele externe de apeducte, canalizare, termice, și gaze naturale;

8) să asigure fiabilitatea și continuitatea furnizării serviciilor comunale și necomunale;

9) să prezinte, la cererea proprietarului de locuințe, informații despre consumul anterior de servicii comunale și necomunale, despre plățile și despre penalitățile calculate și achitate;

10) să asigure evidența și controlul volumelor serviciilor prestate;

11) să monitorizeze și asigure achitarea contribuțiilor și a plăților pentru serviciile comunale și necomunale (după caz), precum și achitarea plăților restante de către proprietari;

12) să asigure conform contractului de administrare, executarea lucrărilor de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune, inclusiv întreținerea terenului și să presteze alte servicii convenite cu proprietarii;

13) să examineze petițiile parvenite de la proprietari și să răspundă în termen, precum și să țină registrul petițiilor;

14) să efectueze controlul asupra executării lucrărilor de către companiile contractate pentru întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția pârților comune;

15) anual, în termenele stabilite în planul anual, să pregătească blocul locativ și utilajul ingineresc către perioada de toamnă-iarnă, cu respectarea măsurilor stabilite de furnizor și întocmirea actelor corespunzătoare;

16) să asigure funcționarea neîntreruptă a utilajului ingineresc al blocului locativ, întreținerea în stare bună a scărilor, altor locuri de uz comun și a terenului aferent;

17) să întreprindă măsuri pentru lichidarea operativă a avariilor și scurgerilor din sistemele inginerești interne comune, precum și deteriorările rețelelor electrice interne conform contractelor încheiate cu furnizorii și/sau proprietarii;

18) să asigure interzicerea de a regla, în lipsa permisiunii de către organele abilitate, alimentarea cu energie termică a blocului locativ la nodurile elevatoare, punctele termice individuale, nodurile de comandă, precum și să modifice schemele rețelelor de apeducte, încălzire, canalizare și altor rețele în lipsa actelor permisive ;

19) să întreprindă măsuri de ordin tehnic și acțiuni în scopul conservării energiei termice, reducerea pierderilor/degajărilor de energie termică prin conductele din subsoluri și etajele 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;

20) să asigure evidența verificării metrologice a echipamentelor de măsurare instalate în apartamentele a căror consumatori nu au contract direct cu furnizorul de servicii, precum și inventarierea mijloacelor de măsurare cel puțin odată pe an;

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

22) să asigure evidența și verificarea periodică a numărului de persoane care locuiesc în apartamente/încăperi cu destinație locativă, mai ales în cazul celor necontorizate;

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

14. Întreținerea terenului condominiului se organizează de către asociație/gestionarul blocului locativ sau de către întreprinderile specializate, pe bază de contract.

**V. DREPTURILE PROPRIETARULUI DE LOCUINȚĂ**

15.Proprietarul de locuință, pe lângă drepturile prevăzute în Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu este în drept:

1) să beneficieze de servicii de calitate la parametrii corespunzători stabiliți în contract sau de documentele normative;

2) să solicite de la asociație/gestionar remedierea în termen a defecțiunilor și deranjamentelor survenite la elementele constructive ale blocului sau/și în rețelele inginerești/electrice din cadrul sistemului colectiv de distribuire a serviciilor comunale și necomunale;

3) să efectueze lucrările de reparații urgente pe cont propriu, întocmind în prealabil un act cu asociația/gestionarul, în care să fie stipulat modul de compensare a cheltuielilor suportate de către proprietar, în cazul neexecutării de către asociație/gestionar a obligațiilor - ce țin de efectuarea în termen a reparației elementelor constructive ale blocului locativ sau/și a instalațiilor inginerești comune;

4) să solicite de la asociație/gestionar sistarea temporară, în caz de forță majoră și/sau de necesitate, a furnizării de servicii comunale și necomunale pentru a efectua lucrări la instalațiile inginerești de utilizare a serviciului dat din proprietatea sa;

5) să solicite sistarea furnizării serviciilor comunale și/sau necomunale prestate conform contractului, cu excepția serviciilor care constituie exigențe minimale, interfon și serviciilor care asigura securitatea împotriva incendiilor;

6) să comunice asociației/gestionarului sau furnizorului serviciului despre cazurile de consum fraudulos a energiei termice, apei potabile, energiei electrice, gaze naturale, etc., precum și majorarea numărului de persoane în apartamentele necontorizate.

**VI. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI DE LOCUINȚĂ**

16. Proprietarul pe lângă obligațiile prevăzute în Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu este obligat:

1) să folosească locuința conform destinației;

2) să respecte prevederile contractelor încheiate cu gestionarul și/sau cu prestatorii de servicii;

3) să prezinte furnizorului de servicii sau asociației/gestionarului datele și documentele necesare pentru încheierea sau reîncheierea contractelor;

4) să asigure integritatea locuinței, comportarea grijulie față de instalațiile tehnico-inginerești, elementele constructive ale blocului locativ, încăperile de uz comun, față de obiectele de amenajare a teritoriului și plantațiile verzi aferente blocului;

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

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

7) în cazul depistării defecțiunilor sistemului ingineresc din locuință, să întreprindă măsuri urgente pentru înlăturarea lor, iar în cazuri excepționale să anunțe asociația/gestionarul și/sau după caz, serviciul de dispecerat pentru avarii al furnizorului/operatorului serviciului respectiv;

8) să respecte regulile generale de prevenire și apărare împotriva incendiilor;

9) să evacueze în mod regulat gunoiul din locuință în locul special amenajat pentru acest scop;

10) să permită accesul în locuință/încăpere a reprezentantului asociației/gestionarului/ prestatorului de servicii în condițiile Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu;

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

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

13) în caz de înstrăinare a locuinței/ încăperii (indiferent de destinația acestora), să achite în mod obligatoriu datoriile pentru serviciile comunale și necomunale, precum și pentru deservirea blocului locativ;

14) să informeze reprezentantul asociației/gestionarului sau prestatorului de servicii despre înstrăinarea locuinţei/încăperii (indiferent de destinația acestora);

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

16) să respecte regulile de întreținere a animalelor de companie în cazul în care le dețin;

17) să informeze în scris asociația/gestionarul/prestatorul de servicii despre data plecării, durata absenţei și data sosirii în/din locuință/încăpere;

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

17. În cazul în care proprietarul a efectuat resistematizarea locuinței ilegal, acesta este obligat să aducă locuința în starea anterioară, pe cont propriu, conform planului locuinței înregistrat la oficiul cadastral, în termenul stabilit de asociație/gestionar.

18. Se interzice proprietarului:

1) să 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) să păstreze atât în locuință sau în încăperea cu altă destinație decât acea de locuință, cât și în locurile sau încăperile de uz comun materiale și substanțe ușor inflamabile, explozive, radioactive și toxice;

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

4) să 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;

5) să sădească arbori şi arbuști sau să efectueze alt tip de lucrări în zona de protecție a rețelelor inginerești subterane;

6) să divizeze şi să îngrădească teritoriul aferent blocurilor locative în scopul folosirii lui individuale sau alte scopuri personale;

7) să țină în curtea blocului locativ, exceptând locurile special amenajate, orice tip de mijloace de transport, să efectueze reparația și spălarea acestora, precum și să instaleze stâlpi și alte îngrădituri pe carosabilul teritoriului aferent;

8) să se folosească de instalațiile tehnico-sanitare, fiind anunțat de înfundare a rețelei de canalizare, până la curățarea acesteia, precum și să arunce în rețeaua de canalizare obiecte care ar cauza înfundarea acesteia;

9) să monteze, în cazul când blocul locativ este conectat la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, în locuință și/sau în încăperi cu altă destinație, calorifere adăugătoare, sau să majoreze suprafața de încălzire a celei existente, față de proiectul inițial, în lipsa actelor permisive;

10) să 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) să tulbure liniștea publică în timpul nopții, de la ora 22.00 până la 7.00;

12) să ocupe în mod abuziv în scop personal încăperile destinate folosirii în comun de către toți proprietarii/locatarii;

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

14) să execute acțiuni la reconstrucția încăperilor și la executarea lucrărilor de reconstrucție stipulate în Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe;

15) să construiască pe terenul condominiului garaje, beciuri, ș.a. construcții de folosire individuală;

16) să regleze, fără permisiunea organelor abilitate, alimentarea cu energie termică a blocului locativ la nodurile elevatoare;

17) să modifice schemele rețelelor de apeduct, încălzire, canalizare, precum și alte rețele.

**VII. ELABORAREA, APROBAREA ȘI REGLEMENTAREA TARIFELOR/PREȚURILOR**

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

1) tarifele pentru închirierea locuințelor, încăperilor nelocuibile se aprobă conform cerințelor din documentul normativ în construcție NCM A.01.16 Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor;

2) tarifele pentru serviciul public de alimentare cu apă și canalizare se aprobă de către Agenţia Naţională pentru Reglementare în Energetică în condițiile Legii nr.303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare;

3) tarifele pentru deservirea tehnică și reparația instalațiilor inginerești interne ale blocului locativ și a ascensoarelor se stabilesc conform cerințelor din documentul normativ în construcție NCM A.01.16 Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor și se aprobă de către adunarea generală a proprietarilor;

4) tarifele pentru deservirea tehnică și reparația ascensoarelor se determină conform documentului normativ în construcție CP L.01.09 Instrucțiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreținere tehnică a ascensoarelor;

5) tarifele pentru serviciul evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide - de către organele administrației publice locale;

6) tarifele/prețurile pentru gazele naturale, energia electrică, energie termică furnizată - de către Agenţia Naţională pentru Reglementare în Energetică;

7) tarifele pentru serviciile de telecomunicație - de către Agenția Națională de Reglementare în Telecomunicații și Informatică.

**VIII. PLATA PENTRU SERVICIILE LOCATIVE, COMUNALE ŞI NECOMUNALE**

**Secțiunea 1**

**Condiții generale de calcul și de repartizare a volumelor/costurilor serviciilor prestate**

20. Se consideră necontorizate apartamentele/încăperile (indiferent de destinația acestora), în cazul când:

1) nu sunt montate echipamente de măsurare (contoare) pentru evidenţa 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/operator;

3) nu este asigurat accesul reprezentantului asociației/gestionarului blocului locativ, după caz furnizorului/operatorului pentru citirea indicaţiilor 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 certificat 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.

21. În cazul în care, din diverse motive, într-o lună anumită nu se efectuează citirea contoarelor din apartament/încăperi (indiferent de destinația acestora), în luna respectivă consumul se va calcula reieșind din 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.

22. Diferențele dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branșamentul condominiului/blocului locativ sau al unei părți din condominiu/bloc locativ și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, se repartizează proporțional consumurilor individuale după cum urmează:

a) tuturor proprietarilor/locatarilor - în cazul când toate unitățile (indiferent de destinația acestora) sunt contorizate individual, iar datele echipamentelor de măsurare individuale sunt confirmate prin intermediul reprezentantului asociației/gestionarului și/sau prin mijloace electronice;

b) 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 (indiferent de destinația acestora) contorizate individual, cât și necontorizate.

23. Prevederile pct. 22 sunt aplicabile numai în condițiile care modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branșamentul 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 a proprietarilor în corespundere cu prevederile Legii 187/2022 cu privire la condominiu.

24. În vederea minimizării riscului formării diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branșamentul condominiului/blocului locativ sau al unei părți din condominiu/bloc locativ și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, proprietarii de apartamente/încăperi (indiferent de destinația acestora) vor asigura transmiterea datelor echipamentelor de măsurare individuale lunar și în aceeași zi stabilită de gestionar/asociație/ prestator de serviciu.

25. 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/blocului locativ sau al unei părți din condominiu/blocului locativ și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități. Dacă, din motive nejustificative, nu sunt întreprinse măsuri în vederea înlăturării diferențelor formate, oricare din părțile interesate sunt în drept să sesizeze administrația publică locală care exercită controlul asupra activității asociației și, după caz, a gestionarului.

26. În cazul în care, pe parcursul lunii, în rețelele comune din blocul locativ contorizat nu s-au produs scurgeri, dar în unități (indiferent de destinația acestora) au fost depistate scurgeri, contoare și sigilii deteriorate, volumele scurgerilor vor fi achitate de proprietarul unității la care acestea s-au produs.

27. 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.

28. În cazul dării în locațiune a unităților (indiferent de destinația acestora) pe o perioadă determinată, proprietarul are obligația să înștiințeze președintele asociației/gestionarul și prestatorul de servicii, după caz, despre acest fapt, cu prezentarea informației despre numărului locatarilor, datele de identificare ale acestora. Atât proprietarul, cât și locatarul sunt responsabili solidar pentru achitarea în termen a contravalorii serviciilor prestate.

**Secțiunea 2**

**Plata pentru administrarea blocului locativ**

29. Proprietarii achită tariful pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ, întreținerea locurilor de uz comun, amenajarea și salubrizarea terenului aferent blocului.

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

31. Proprietarii din blocul locativ achită plata pentru administrarea blocului și reparația elementelor constructive şi a sistemelor inginerești de uz comun din blocul locativ în baza tarifului propus de asociație/gestionar și aprobat de Adunarea Generală, care, de regulă, este sub formă de plăți lunare, proporțional cotei-părți deținute.

32. 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 socialmente vulnerabile.

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

34. Lucrările de deservire tehnică și reparație a blocurilor locative se divizează în lucrări de întreținere și reparație a elementelor constructive ale blocului locativ, de deservire tehnică și reparație a instalațiilor tehnice ale acestuia și se achită de către proprietari conform tarifelor aprobate.

35. Asociația/gestionarul va include lunar în factură proprietarilor, separat, deservirea tehnică și reparația instalațiilor tehnice interioare, conform tarifelor aprobate.

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

37. În plata pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ nu se includ cheltuielile pentru următoarele lucrări de întreținere a blocului locativ, care sunt finanțate de la bugetele locale și țin de competența autorităților publice locale:

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

2) salubrizarea pasajelor, străzilor, peluzelor, neincluse în suprafața curții blocului locativ sau condominiului, precum și amenajarea și înverzirea acestor terenuri;

3) evacuarea deșeurilor de pe teritoriile blocurilor locative ce nu sunt acoperite de plățile populației;

4) reparația capitală, curentă și deservirea sistemelor de drenaj de cartier, canalelor pentru scurgerea și evacuarea apei meteorice, a obiectelor de protecție civilă;

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

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

7) luarea de decizii privind atribuirea și amenajarea terenurilor pentru plimbarea câinilor și controlul asupra executării lor;

8) prinderea câinilor și pisicilor vagabonde.

**Secțiunea 3**

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

38. Furnizarea serviciului public de alimentare cu apă și canalizare se efectuează 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.

39. Plata pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare se efectuează în baza facturii, emisă lunar de către operator, sau după caz de asociație/gestionar, în baza indicațiilor contorului sau a normelor de consum şi a tarifelor aprobate de către autoritățile administrației publice locale sau de către Agenție, cu respectarea prevederilor contractului de furnizare a serviciului sau cadrului normativ în domeniu.

40. Cantitatea de apă livrată condominiului/blocului locativ se determină în baza echipamentelor de măsurare montate la branşamentul condominiului/blocului locativ și constituie bază de calcul pentru facturare și repartizarea diferențelor înregistrare de contorul principal şi suma înregistrărilor contoarelor individuale.

41. Citirea indicațiilor contoarelor de la branșament și din locuințe/încăperii (indiferent de destinația acestora) se efectuează în aceeași zi.

42. Repartizarea/distribuirea pe apartamente/încăperi (indiferent de destinația acestora) a volumului de apă înregistrat de contorul comun de la branșamentul condominiului/blocului locativ se efectuează de către asociație/gestionar/prestatorul de servicii în conformitate cu modalitatea stabilită de adunarea generală a proprietarilor, iar în lipsa acesteia conform prevederilor prezentului Regulament.

43. 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.

44. Volumul lunar al scurgerilor de apă din rețelele de tranzit din blocurile locative, se atribuie la cheltuielile operatorului serviciului public de alimentare cu apă. Operatorul serviciului public de alimentare cu apă este obligat să compenseze asociației/gestionarului pagubele cauzate de scurgerile din reţelele de tranzit, dacă acestea au avut loc.

45. 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 şi proprietarul locuinței.

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

**Secțiunea 4**

**Plata pentru energia termică**

47. Plata pentru încălzire se calculează pentru suprafaţa apartamentului/încăperii locuibile în cămin și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă. Cantitatea energiei termice supusă achitării de către proprietarii de apartamente se determină conform indicilor echipamentelor de măsurare instalate în blocurile locative, iar în lipsa lor, costul se stabileşte conform costului mediu de încălzire a 1 m2 de suprafaţă încălzită a locuinţelor tuturor blocurilor necontorizate ale fondului locativ.

48. În cazul în care blocul locativ este contorizat, plata lunară pentru încălzirea apartamentelor/încăperilor locuibile în cămine necontorizate **Cînc**se calculează conform formulei:

**Cînc = Tînc × Qap,**

**unde:**

**T înc** - reprezintă tariful pentru energia termică, lei/Gcal;

**Qap - cantitatea de energie termică consumată de un apartament conectat/deconectat și se determină conform** **anexei nr. 3**.

49. Din consumul de energie termică înregistrat de echipamentul instalat la branșamentul blocului locativ se scad pierderile lunare de energie termică cauzate de scurgeri. Pierderile menționate se atribuie părții vinovate de producerea lor și se atribuie la pierderile furnizorului/ gestionarului/asociației de proprietari din condominiu /sau proprietarului locuinței, după caz. Pierderile lunare de energie termică ocazionate de scurgeri se determină prin formula descrisă mai jos:

**Qsc prd  = [86,6 ×V × nsc /t] × τ ,**

**unde:**

Qsc prd - reprezintă pierderile lunare de energie termică ocazionate de scurgeri, Gcal;

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

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

t – timpul umplerii vasului de măsurat, s;

nsc– numărul de zile, pe parcursul cărora au avut loc scurgeri.

50. Dacă evidenţa energiei termice se efectuează prin echipamentul de măsurare instalat în punctul termic central (PTC) sau punctul termic (PТ), din consumul de energie termică înregistrat de echipamentul de măsurare se scad pierderile lunare de energie termică prin sectoarele neizolate ale reţelelor 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, după caz, în funcție de apartenența rețelelor termice.

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

**Qneiz**prd**= 24× q×l×nneiz 10-6,**

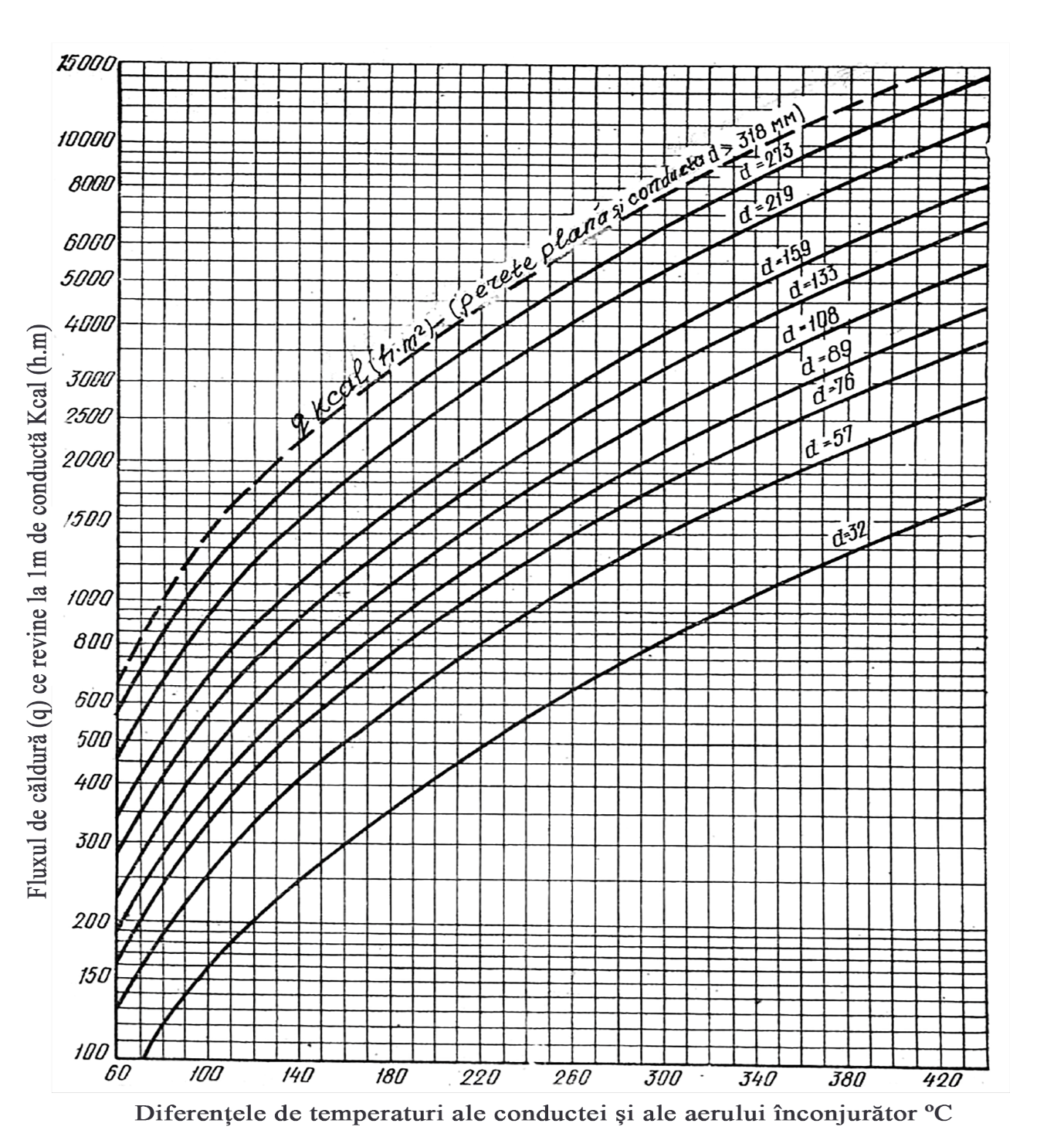
**unde:**

Qneiz 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;

nneiz – 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:

**

52. Indicii echipamentului de măsurare a energiei termice sunt confirmați lunar, printr-un act semnat de reprezentantul furnizorului şi 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 din condominiu având obligația să păstreze indicii înregistrați de echipamentele de măsurare inteligente pentru o durată maximală de 3 ani.

53. 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 robineților cu alte rezistențe pe coloanele de termoficare etc.) se efectuează în baza unui proiect de reconstrucție coordonat cu gestionarul/asociația de proprietari în condominiu și furnizorul.

54. Se interzice deconectarea și demontarea coloanelor de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică, precum și izolarea acestora, în scopul evitării modificării distribuţiei uniforme a agentului termic și neadmiterea supraîncălzirii unor apartamente şi încălzirea insuficientă a altora.

55. În cazul extinderii suprafeței apartamentului (arca la balcon/logii/anexe), cu instalarea și/sau deplasarea corpurilor de încălzire, la suprafața încălzită a apartamentului/încăperii locuibile în cămin și/sau încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, conectate la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică (SCAET), se adaugă suprafeţele acestora, iar plata pentru încălzirea lor se calculează aplicîndu-se coeficientul 1.2.

56. În cazul extinderii suprafeței apartamentului/încăperii (arca la balcon/logii/anexe), fără deplasarea aparatelor de încălzire și/sau fără instalarea de aparate de încălzire suplimentare, la suprafața încălzită a apartamentului/încăperii locuibile în cămin și/sau încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, conectate la SCAET, se adaugă suprafeţele acestora, iar plata pentru încălzirea lor se calculează aplicându-se coeficientul 1.0, cu excepția anexelor la apartamentele/încăperile cu altă destinație deconectate de la SCAET.

57. Se interzice deconectarea parţială a apartamentului/încăperii locuibile în cămin și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă de la sistemul colectiv/centralizat de încălzire a blocului locativ.

58. În cazul apartamentului/încăperii locuibile în cămin și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă (încăperilor locuibile în cămine) deconectate parțial nu se aplică coeficienții de corectare a plăților pentru neasigurarea temperaturii aerului în apartamente/ încăperile locuibile în cămine de +18°C (în odăile de la colţ +20°C).

59. Deconectarea integrală de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică se efectuează numai prin îndeplinirea cumulativă a condițiilor prescrise în Legea 92/214 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, consumatorul având obligația elaborării proiectului reconstrucţiei sistemului colectiv de încălzire elaborat de către instituţiile de proiectare sau persoanele fizice care deţin licenţă în acest gen de activitate, pe baza datelor inventarierii sistemului centralizat de încălzire existent şi coordonat în modul stabilit. Responsabilitatea asupra veridicității listelor şi semnăturilor se pune în seama gestionarului/asociației de proprietari în condominiu.

60. 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 în condominiu sau furnizorului, care este obligat să examineze cererea primită în termen de 15 zile şi să elibereze consumatorului condițiile tehnice, luând în considerare prevederile pct. 61. Toate cheltuielile aferente deconectării/reconectării apartamentului/încăperilor de la/la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică le suportă consumatorul.

61. Deconectarea de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică poate fi efectuată numai prin ruptură vizibilă cu sudarea branșamentelor 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 şi gestionar/asociația de proprietari din condominiu.

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

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

64. În cazul deconectării apartamentului/încăperii locuibile în cămin/încăperii nelocuibile 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 apartament/încăpere (camerele deconectate) temperatura aerului de cel puţin +180C și de a contribui la asigurarea balanței energetice a clădirii, în perioada sezonului de încălzire, pentru minimalizarea fluxurilor de energie dintre apartamentele/încăperile deconectate și apartamentele/încăperile vecine.

65. Furnizorii de energie termică/gestionarii/alte organizații care efectuează repartizarea energiei termice, anual, până la 15 septembrie, vor livra către furnizorii de energie electrică 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 de energie electrică și gaze naturale, anual, până la 20 octombrie, vor prezenta conform listei, informația cu privire 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.

66. Furnizorii și distribuitorii de energie electrică, își vor ajusta 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/alte organizații care efectuează repartizarea energiei termice, în corespundere cu prevederile pct. 65.

67. Cantitatea de energie necesară pentru a menține în apartament/încăpere (camerele deconectate) temperatura aerului de cel puţin +180C și de a contribui la asigurarea balanței energetice a clădirii se determină conform anexei nr. 3.

68. Consumatorul este obligat să asigure accesul reprezentantului gestionarului/asociației de proprietari din condominiu /furnizorului, la prezentarea legitimaţiei, între orele 8.00 – 19.00, în apartament/încăpere (indiferent de destinația acestora) pentru a controla branşamentele deconectate/reconectate, cu coordonarea prealabilă a timpului efectuării controlului.

69. În cazul depistării racordării ilegale a consumatorului la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică, recalcularea consumului de energie termică se efectuează conform sistemului paușal, iar perioada de timp pentru efectuarea recalculării se determină în corespundere cu prevederile Regulamentului privind furnizarea energiei termice, aprobat prin Hotărârea Consiliului de administrație al Agenției Naționale pentru Reglementare în Energetică nr. 23/2017, reieșind din 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.

70. Plata pentru energia termică folosită pentru încălzirea apei se calculează reieșind din volumul apei consumate și parametrul termic înregistrat de echipamentul de măsurare.

71. Calcularea plății pentru energia termică utilizată în scopul încălzirii apei se efectuează în baza indicațiilor echipamentelor de măsurare instalate în apartamente/încăperi (indiferent de destinația acestora), iar în cazul lipsei mijloacelor de măsurare - conform normelor de consum prevăzute de Normele consumului de apă potabilă pe teritoriul Republicii Moldova din 2 octombrie 2000.

72. 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);

**unde:**

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

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

– volumul de apă consumată în perioada de calcul (m3);

- densitatea apei ( = 1000 kg/m3);

- coeficientul de căldură specifică ( = 1 kcal/kg 0C);

- temperatura apei reci (0C);

 - temperatura apei calde (0C).

Temperaturile şi  se determină în baza indicaţiilor medii ale contoarelor, instalate, respectiv, pe conducta de apă potabilă () până la preîncălzitorul de apă şi pe conducta de apă caldă () a branşamentului consumatorului la sistemul de alimentare cu apă caldă. În cazul lipsei sau ieșirii din funcțiune a aparatelor de măsurare t1 = 12,10C, t2 = 50 0C.

73. Indicii contoarelor se citesc lunar de către proprietar apartamentului şi 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, etc).

74. În cazul apartamentelor/încăperilor (indiferent de destinația acestora), unde sunt montate echipamente de măsurare individuale consumul se determină în baza indicilor contorului/contoarelor, conform formulei:

**unde:**

– volumul de apă consumat de apartamentul, *i*;



– suma diferenţei/lor indicilor actuali și precedenți pentru fiecare contor, *i*;

– diferenţa indicilor contorului, *j*;

*m* – numărul de contoare instalate în locuința, *i*;

– volumul de apă înregistrat de contoarele montate în toate apartamentele/încăperile locuibile în cămin din blocul locativ (m3);



*n –* numărul total de locuințe contorizate;

75. În cazul apartamentelor/încăperilor (indiferent de destinația acestora) considerate necontorizate, consumul se va efectua conform indicaţiilor înregistrate de echipamentul de măsurare a blocului locativ, aplicat pentru fiecare persoană din apartament/încăpere care nu se adaugă la indicii contorului.

**unde:**

– volumul de apă consumat de locatari fără contoare și celor care nu au confirmat datele echipamentului de măsurare individual (pct.22,b), *l*;

– 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 (m3);

– volumul de apă înregistrat de contoarele montate în toate apartamentele/încăperile locuibile în cămin din blocul locativ (m3);



– 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 branșamentele din blocurile locative;

– numărul total de locatari ale căror apartamente/încăperi locuibile în cămine 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

– numărul de persoane din apartament/încăpere locuibilă în cămin, *l* (pers.);



1. 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 (Qap) se calculează conform formulei:

**unde:**

- cantitatea de energie termică furnizată pentru încălzirea apei consumatorului individual (Gcal)*;*

- cantitatea de energie termică utilizată pentru încălzirea apei pe întregul bloc locativ (Gcal);

- volumul de apă înregistrat conform datelor echipamentului de măsurare instalat în PTI (evidența comercială);

- volumul de apă înregistrat conform datelor echipamentului de măsurare instalat sau determinat la nivel de apartament/încăpere (indiferent de destinația acestora) în punctul de delimitare stabilit între furnizor și consumator.

1. Pentru blocurile locative cu sisteme de distribuție pe orizontală cu echipament de măsurare comun, pentru încălzire și prepararea ACM, cantitatea energiei termice pentru prepararea apei calde menajere în perioada sezonului de încălzire se de termină conform pct.72, în restul timpului conform formulei:

**unde:**

– cantitatea de energie termică înregistrată de echipamentul de măsurare comun (Gcal);

– volumul sumar de apă caldă menajeră utilizat de toți consumatorii blocului locativ (m³);

– volumul de apă caldă menajeră înregistrat de echipamentul fiecărui consumator al blocului locativ (m³);

78. Repartizarea/distribuirea volumului de apă caldă înregistrat de contorul comun de la branșamentul condominiului/blocului locativ către apartamente/încăperi (indiferent de destinația acestora) se efectuează de către asociație/gestionar/furnizor în conformitate cu modalitatea stabilită de adunarea generală a proprietarilor, iar în lipsa acesteia, conform prevederilor prezentului Regulament.

79. În cazul în care furnizorul constată consum fraudulos de către consumator, furnizorul este în drept să calculeze volumul serviciului furnizat, care urmează să fie facturat de către furnizor consumatorului şi care se determină în funcţie de secţiunea branşamentului, viteza mişcării apei şi durata consumului fraudulos. Perioada de timp pentru efectuarea recalculării nu poate depăși 6 luni.

**Secțiunea 5**

**Plata pentru energia electrică**

80. 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.

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

82. Evidenţa energiei electrice utilizată pentru iluminarea încăperilor de uz comun şi pentru funcţionarea ascensoarelor se ţine separat de către furnizorul de energie electrică, utilizând echipamentele de măsurare instalate conform proiectului, iar în cazul lipsei acestora, furnizorul este obligat să asigure instalarea echipamentul respectiv.

83. 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.

85. 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.

86. Energia electrică utilizată pentru funcţionarea ascensoarelor se repartizează spre plată de către asociație/gestionar/furnizor, proporțional numărului de persoane care locuiesc în bloc, cu excepția 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.

87. Persoanele cu dizabilități severe imobilizate la pat se scutesc de plata energiei electrice utilizată pentru funcționarea ascensoarelor

88. Asociația/gestionarul prezintă furnizorului, anual până la data de 15 decembrie și 15 iunie, numărul persoanelor care locuiesc în fiecare apartament din blocul locativ, iar în cazul proprietarilor de locuinţe cu dizabilităţi severe imobilizați la pat se indică în mod obligatoriu: adresa exactă a apartamentului în care locuiesc persoanele cu dizabilități severe imobilizate la pat, numărul, numele și prenumele acestor persoane, precum și actul prin care se confirmă dizabilitatea severă.

89. Sumele excluse din plata pentru energia electrică utilizată pentru funcţionarea ascensoarelor aferente apartamentelor în care locuiesc persoanele cu dizabilități severe imobilizate la pat se repartizează conform procedurii generale către ceilalți proprietari de locuinţe/încăperi.

90. În cazul în care în contractul de furnizare a energiei electrice pentru iluminarea încăperilor de uz comun și funcționarea ascensoarelor nu este inclusă prevederea precum că asociația/gestionarul este responsabil de facturarea acestor servicii, 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 apartament/încăpere (indiferent de destinația acestora).

91. 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 locuințelor/încăperilor de la etajul II (doi) sunt scutiți de plată pentru energia electrică utilizată la funcționarea ascensoarelor.

92. 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.

93. Dacă o parte din proprietari de locuinţe/încăperi (indiferent de destinația acestora) nu achită furnizorului plata pentru energia electrică utilizată la iluminarea încăperilor de uz comun şi funcţionarea ascensoarelor, furnizorul nu deconectează încăperile de uz comun şi ascensoarele de la reţeaua electrică.

**Secțiunea 6**

**Plata pentru întreținerea ascensorului.**

94. Serviciile de întreţinere tehnică a ascensorului din fondul locativ constă din deservirea tehnică, verificarea tehnică periodică, revizie, reparație curentă și capitală, inclusiv intervenție tehnică operativă.

95. Formarea preţurilor pentru serviciile de întreţinere tehnică a ascensoarelor se efectuează pe baza principiilor stipulate în documentul normativ în construcții CP L.01.09 Instrucțiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreținere tehnică a ascensoarelor.

96. Tariful pentru întreținerea ascensorului în blocul locativ se calculează pentru o persoană, în baza contractelor încheiate între furnizorul de servicii şi asociație/gestionar.

97. Proprietarii/locatarii de la parter și etajul 1 (unu) al blocului locativ, sunt exceptați de plata tarifului 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.

98. Persoanele cu dizabilităţi severe imobilizate la pat sunt scutite de plata pentru întreținerea ascensorului.

99. Deconectarea/reconectarea aparatelor de comandă ale ascensorului de la stația etajului II (doi) se efectuează de către furnizorul serviciului de întreținere a ascensoarelor, cu respectarea Cerințelor minime de securitate privind exploatarea ascensoarelor aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 506/2017.

100. În cazul deconectării aparatele de comandă ale ascensoarelor de la staţia etajului II (doi) a blocului locativ, proprietarii de locuințe/încăperi amplasate la etajul II (doi) se scutesc de la obligația de plată a serviciului pentru întreținerea ascensorului.

101. La solicitarea în scrisă a tuturor proprietarilor de locuințe/încăperi 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 a serviciului respectiv.

102. Clauzele principale stipulate în contractul încheiat între furnizorul de servicii de întreținere a ascensoarelor şi asociației/gestionar sunt:

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

2) obiectul contractului (întreţinerea ascensorului prin revizii tehnice curente, perioada de efectuare a acestor revizii în scopul menţinerii în siguranţă a ascensoarelor, eliminarea deranjamentelor cu indicarea numărului de telefon pentru înlăturarea acestor deranjamente, reparaţiile curente, întocmirea actelor de constatare şi devizelor etc.);

3) obligaţiile prestatorului de servicii de întreținere a ascensorului, conform condiţiilor tehnice de exploatare a ascensorului;

4) obligaţiile beneficiarului;

5) perioada de acţiune a contractului;

6) preţul lucrărilor contractate;

7) modalităţile de plată;

8) garanţii;

9) modul de modificare şi reziliere a contractului;

10) alte prevederi.

**Secțiunea 7**

**Plata pentru evacuarea deșeurilor menajere solide şi lichide**

103. Plata pentru evacuarea deşeurilor menajere solide se calculează pentru o persoană şi se percepe în baza normelor şi tarifelor stabilite, conform contractelor încheiate între furnizorul de serviciu și consumator sau furnizorul de serviciu și asociație/gestionar.

104. Plata pentru evacuarea deşeurilor menajere lichide se efectuează pentru cantitatea transportată de facto.

**Secțiunea 8**

**Plata pentru serviciile necomunale**

105. Plata pentru folosirea reţelei de radiodifuziune, a sistemului de recepție colectivă a semnalului de televiziune, serviciile de telecomunicații și serviciului interfon se percepe în conformitate cu tarifele în vigoare şi cu contractele încheiate cu furnizorii de servicii (operatori).

106. Operatorii de servicii de rețele de televiziune prin cablu achită plata pentru folosirea elementelor constructive ale blocului locativ în scopul montării cablului, instalațiilor, dispozitivelor şi antenelor, conform contractelor de locațiune încheiate, în mod obligatoriu, cu asociația/gestionarul blocului locativ.

107. 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.

**IX. MODUL ŞI TERMENELE DE ACHITARE A PLĂŢILOR**

108. Plăţile pentru serviciile locative, comunale şi necomunale se percep de la proprietari de locuințe/încăperi conform contractelor, în baza facturilor de plată lunare pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de asociație/gestionar/prestator de servicii.

109. 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.

110. Factura prezentată de către prestatorul de servicii/asociație/gestionar 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 şi cei precedenți ai mijlocului de măsurare pentru serviciile care sunt facturate conform indicilor mijlocului de măsurare şi 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.

111. 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.

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

113. Nu se percep plăţi în cazul lipsei locatarilor în locuințe, însă cu condiția că în perioada absenței sale nu au locuit alte persoane şi dacă locuințele nu au fost date în locațiune.

114. Dacă se solicită scutirea de la plata pentru perioada absenței în unitate, proprietarii unităților respective înștiințează în scris asociația/gestionarul/prestatorii de servicii despre acest fapt, cu prezentarea actelor confirmative.

115. În cazul în care se depistează că în perioada indicată în cerere, proprietarii/locatarii (alte persoane) se află în locuință, asociația/gestionarul/prestatorul de servicii efectuează recalcularea plăţilor.

116. La fiecare 3 luni (în cazul absenţei de lungă durată) şi la fiecare 6 luni (în cazul în care se află la muncă în străinătate) proprietarul/locatarul prezintă documentul ce confirmă absenţa lui sau a membrilor familiei. În caz contrar, recalcularea se va efectua numai pentru 3 luni din data depunerii cererii.

117. Proprietarii/locatarii care lipsesc din locuințe nu sunt scutiți de plata chiriei, plata pentru fondul de reparație și dezvoltare.

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

1) livrarea energiei termice pentru încălzirea locuințelor, încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, locurilor de uz comun din blocurile locative;

2) administrarea locuințelor;

3) salubrizarea și amenajarea terenului condominiului aflat în proprietate comună a proprietarilor din condominiu.

**X. CONDIŢIILE DE RECALCUL A PLĂŢII ÎN CAZ DE NERESPECTARE A TERMENELOR, VOLUMELOR ŞI CALITĂȚII SERVICIILOR PRESTATE**

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

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

121. În cazul în care furnizarea gazelor naturale, alimentarea cu energie termică sau apă potabilă este întreruptă, iar deșeurile solide și/sau lichide nu se evacuează sau se evacuează cu întârziere, asociația/gestionarul va întocmi actul de constatare al acestui fapt.

122. În actul întocmit și semnat de părţi (asociație/gestionar, după caz, furnizor/operator şi 2-3 consumatori) se va indica:

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

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

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

123. Actul se întocmeşte în trei exemplare, câte unul pentru asociație/gestionar, furnizorul/operatorul de servicii şi consumator şi se remite în adresa fiecărei părți, indiferent dacă au fost sau nu prezenţi la întocmirea lui. Reprezentantul furnizorului/operatorului este invitat printr-o telefonogramă, indicându-se data, locul şi ora unde acesta urmează să se prezinte. În caz de neprezentare, în act se face nota respectivă, indicându-se numărul şi data telefonogramei expediate, copia ei fiind anexată la act.

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

125. Dacă în act a fost menţionată data reluării prestării serviciilor, semnătura reprezentantului furnizorului este necesară numai în cazul existenţei unor divergenţe.

126. Toate divergențele dintre furnizor/operator şi asociație/gestionar, asociație/gestionar şi consumator sau între furnizor/operator şi consumator, generate de lipsa serviciilor sau de prestarea unor servicii necalitative, în cazul când nu pot fi soluţionate pe cale amiabilă, se vor examina în instanțele de judecată competente în conformitate cu cadrul normativ.

127. În cazul în care consumatorul a constatat lipsa căruiva serviciu comunal sau necomunal, el este în drept să se adreseze prin telefon sau în scris la asociație/gestionar sau furnizor/operator, după caz, cu care are încheiat contractul.

128. Asociația/gestionarul sau furnizorul/operatorul înregistrează în mod obligatoriu adresarea consumatorului în registru, în care indică data şi ora primirii ei, data şi ora reluării prestării serviciilor, informând ulterior consumatorul.

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

130. În cazul în care prestatorul de servicii/asociația/gestionarul, nu a luat măsuri pentru satisfacerea adresării consumatorului, acesta din urmă este în drept să solicite întocmirea unui act privind lipsa serviciilor sau prestarea unor servicii necalitative.

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

132.Dacă în blocul locativ sau la o scară a acestuia ascensorul nu funcţionează cel puţin 24 de ore însumate pe parcursul lunii (cu excepţia perioadei în care sunt executate lucrările de reparaţie planificate) despre care furnizorul este obligat să informeze asociația/gestionarul şi consumatorii, în acest caz, în temeiul cererilor depuse de consumatori la asociație/gestionar, acesta, în prezenţa reprezentantului furnizorului, întocmeşte actul respectiv.

133. 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.

134.Drept temei pentru recalcularea plăţilor, servesc actele întocmite conform prezentului Regulament. Recalculul plăţilor 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 plăţii pentru serviciile prestate se consideră luna calendaristică.

**XI. CONTROLUL ÎN DOMENIUL ADMINISTRĂRII, EXPLOATĂRII ȘI UTILIZĂRII BLOCURILOR LOCATIVE**

135. Controlul în domeniul administrării, exploatării, 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 modul de control al activității Asociațiilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 568/2023.

136. Funcția de control se va desfășura în mod independent, permanent și operativ și va presupune:

1) monitorizarea și evaluarea procesului de punere în aplicare a prevederilor documentelor normative ce reglementează domeniul locuințelor;

2) acordarea de consultanţă şi asistenţă administratorilor/gestionarilor/prestatorilor de servicii, consumatorilor în vederea soluționării problemelor ce țin de administrarea, exploatarea și întreținerea blocului locativ;

3) participarea la ședințele organizate de Adunarea generală, la solicitarea administratorului blocului;

4) prevenirea şi propunerea de măsuri de remediere a oricărei situaţii de încălcare a legislației;

5) acumularea și analizarea informației privind problemele existente în domeniul fondului locativ și propunerea soluțiilor.

**XII. DISPOZIȚII FINALE**

137. Persoanele, care au cauzat pagube blocului locativ, locuinţei, utilajului ingineresc, obiectelor de amenajare şi plantațiilor verzi de pe teritoriile aferente, precum şi a bunurilor proprietarilor/locatarilor, sunt obligate să compenseze pagubele cauzate, în conformitate cu cadrul normativ.

138. În vederea minimalizării riscurilor generării diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branșamentul condominiului/blocului locativ sau al unei părți din condominiu/bloc locativ și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, asociația/gestionarul/furnizorul/operatorul va instala echipamente inteligente de măsurare a consumului de resurse energetice și de apă, cu conectarea ulterioară a acestora la SIME și transmiterea către acesta a datelor orare cu privire la consum, în corespundere cu prevederile Legii nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică.

139. 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/blocului locativ sau al unei părți din condominiu/bloc locativ și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, cu condiția respectării legislației cu privire la condominiu.

140. În vederea aplicării corecte a mecanismului de repartizare a consumului de energie termică, precum și a modului de repartizare a diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branșamentul condominiului/blocului locativ sau al unei părți din condominiu/bloc locativ și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, stabilit prin prezentul Regulament, prestatorii de servicii asigură asistența tehnică necesară gestionarilor/asociațiilor de proprietari din condominiu.

**Anexa nr. 1** la Regulamentul

cu privire la prestarea serviciilor

comunale și necomunale, folosirea,

exploatarea și administrarea locuințelor

**Condițiile contractuale standard pentru deservirea**

**și întreținerea locuințelor**

**1.** Numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părţilor contractante.

**2.** Obiectul contractului care conține următoarea informație:

1) efectuarea reviziilor (inspecţii) ale locuințelor inclusiv a elementelor de construcţie din bloc (fundamentul şi pereţii subsolurilor, pereţii clădirii şi pereţii despărţitori, planşee, ferestre, uşi şi scări din casa scării), precum şi ale utilajului şi sistemelor inginereşti din interiorul blocului şi terenului aferent acestuia;

2) reglarea sistemelor şi utilajelor inginereşti atât în locuință, cât şi în blocul locativ;

3) lichidarea avariilor în apartament, precum şi în bloc;

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

5) efectuarea lucrărilor de reparaţie a elementelor de uz comun, precum şi locuințelor, dacă acestea au fost contractate de proprietar;

6) efectuarea lucrărilor de întreţinere sanitară a locurilor de uz comun, inclusiv a scărilor, subsolurilor, soclurilor, etajelor tehnice, precum şi terenului aferent blocului locativ;

7) îndeplinirea lucrărilor de salubrizare în jurul tomberoanelor pentru deşeuri menajere.

**3.** Drepturile părţilor.

**4.** Obligaţiile părţilor.

**5.** Perioada de acţiune a contractului.

**6.** Preţul lucrărilor contractate şi modalităţile de plata.

**7.** Garanţii şi evaluarea calităţii lucrărilor îndeplinite.

**8.** Responsabilităţile părţilor.

**9.** Operare de modificare şi reziliere a contractului.

**10.** Soluţionarea litigiilor.

**11.** Condiţii suplimentare.

**12.** Rechizitele părţilor.

**13.** Numele și semnăturile părților.

**Anexa nr.2** la Regulamentul

cu privire la prestarea serviciilor

comunale și necomunale, folosirea,

exploatarea și administrarea locuințelor

**L I S T A**

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

1. Lucrările de întreținere şi reparaţie a elementelor constructive ale blocului locativ au menirea de a preîntâmpina uzura prematură a locuințelor şi menţinerea indicilor de exploatare a tuturor elementelor constructive, cum sunt:

1) fundamentul şi pereţii subsolurilor;

2) pereţii clădirii;

3) pereţii despărţitori;

4) planşeele;

5) acoperişurile;

6) sistemele de evacuare a apei meteorice;

7) ferestrele, uşile, scările din casa scării;

8) tubulatura de gunoi;

9) canalul de ventilație.

2. Deservirea tehnică şi reparaţia curentă a instalațiilor tehnice includ lucrările de deservire a sistemelor:

1) de încălzire, apă potabilă şi apă caldă în subsoluri, la etajele tehnice, precum şi 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 şi a coloanelor comune și de evacuare a apei uzate (lucrările se efectuează din contul proprietarilor/locatarilor sau a operatorului, în funcție de responsabilitatea de deservire);

7) de apărare împotriva incendiilor şi de evacuare a fumului;

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

1) salubrizarea terenurilor aferente (parcări, terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii);

2) salubrizarea subsolurilor, caselor scării, spălarea şi dezinfectarea tubulaturilor, a recipientelor pentru gunoi, a camerelor de deșeuri şi a altor locuri de uz comun;

3) reparația curentă, spălarea, dezinfectarea şi vopsirea containerelor pentru deșeurile menajere;

5) terenuri pentru plimbarea animalelor de companie.

4. Lucrările de administrare a locuințelor includ:

1) ţinerea documentaţiei tehnice a blocurilor locative și actelor de contabilitate;

2) efectuarea operațiunilor bancare;

3) încheierea, păstrarea şi asigurarea executării contractelor de deservire tehnică a blocului locativ, furnizare/prestare a serviciilor comunale și necomunale;

4) ţinerea evidenţei achitării de către proprietarii/locatari de locuință a serviciilor prestate;

5) eliberarea documentelor de decontare şi a certificatelor privind suprafaţa locuinței, precum şi privind plata pentru serviciile locative, comunale şi necomunale, după caz;

6) efectuarea reviziei tehnice a blocurilor locative şi, în temeiul datelor reviziei, întocmirea listei de lucrări, necesare pentru deservirea şi reparaţia blocului locativ, a rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv borderoul defectelor;

7) planificarea și organizarea lucrărilor necesare pentru întreținerea, reparația capitală şi curentă a blocului locativ, a utilajului și comunicațiilor inginerești;

8) înfăptuirea acțiunilor ce țin de protecția muncii și tehnica securității;

9) asigurarea cu servicii de lichidare a avariilor;

10) pregătirea blocului locativ pentru exploatare în sezonul de toamnă-iarnă.

**Anexa nr. 3** la Regulamentul

cu privire la prestarea serviciilor

comunale și necomunale, folosirea,

exploatarea și administrarea locuințelor

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

1.Prezenta 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 un apartament deconectat 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 încălzite sau neîncălzite, precum şi degajările de energie prin podea şi tavan şi distribuţia acestora echitabilă către toţi consumatorii.

3. În sensul prezentei metodologii, următoarele noțiuni semnifică:

apartament conectat **-** apartamentul care este conectat la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică al blocului locativ;

**apartament deconectat** - apartamentul care este deconectat 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 apartamentul;

**consum real al energiei pentru încălzire** - reprezintă diferența dintre indicii echipamentului de măsurare a energiei termice citite la sfârșitul lunii precedente şi 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 va reprezenta 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 şi construcțiilor blocului locativ, destinate pentru încălzirea apartamentelor și locurilor de uz comun.

1. Consumul energiei termice în blocul locativ între apartamente se repartizează proporțional cotei consumatorului în condominiu sau al cotei apartamentului din suprafața totală a apartamentelor.
2. În cazul încălzirii apei în cadrul punctului 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.
3. Pentru efectuarea calculelor de repartizare a consumurilor de energie termică între consumatori sunt necesare:
4. structura suprafețelor în cadrul clădirii: apartamente și locuri de uz comun (LUC), care includ casa scării, subsolul, coridorul comun în cazul căminelor și etajul tehnic;
5. spaţiile încălzite în cadrul clădirii;
6. suprafața apartamentelor deconectate de la SCAET;
7. numărul de etaje ale blocului locativ.
8. Datele sunt colectate la etapa inițială și trebuie actualizate doar în cazul modificării raportului dintre suprafețele încălzite și cele neîncălzite sau cel al apartamentelor conectate sau deconectate de la SCAET, precum și modificării caracteristicilor elementelor de calcul.
9. 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 o altă organizație împuternicită în acest scop, elementele de calcul urmează a fi confirmate printr-un act semnat între locatari/ gestionari/asociația de proprietari din condominiu și furnizor/organizație împuternicită să efectueze repartizarea.
10. 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 m2 a energiei termice necesară pentru încălzirea apartamentului/încăperii facturate.
11. 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.
12. 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 stabileşte conform costului mediu de încălzire a 1 m2 de suprafaţă încălzită a locuinţelor tuturor blocurilor necontorizate ale fondului locativ.

1. 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.
2. Suprafața totală a apartamentelor reprezintă suma suprafețelor tuturor apartamentelor, inclusiv a celor conectate la SCAET și a celor deconectate de la acesta:

, (1)

unde: reprezintă numărul apartamentelor din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară;

– suprafața apartamentului din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară, în .

1. Suprafața apartamentelor conectate la SCAET reprezintă suma tuturor suprafețelor apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor cu altă destinație decât acea de locuințe, alimentate cu energie termică prin intermediul SCAET:

, (2)

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

– suprafața apartamentului conectat la SCAET din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară, în .

1. Suprafața apartamentelor deconectate de la SCAET reprezintă suma tuturor suprafețelor apartamentelor deconectate de la SCAET:

, (3)

unde: reprezintă numărul apartamentelor deconectate de la SCAET din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară;

– suprafața apartamentului deconectat de la SCAET din cadrul blocului locativ sau, după caz, din scară, în .

1. Cota apartamentelor deconectate de la SCAET reprezintă raportul dintre suprafața totală a apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine şi încăperilor cu altă destinație decât acea de locuințe, deconectate și suprafața totală a apartamentelor:

. (4)

1. Cantitatea de energie termică consumată între deținătorii de apartamente 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:

. (5)

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

, (6)

unde: și reprezintă indicii precedenți și cei curenți citiți de pe echipamentul de măsurare a energiei termice, în ;

– consumul de calculat de energie termică utilizat pentru prepararea apei calde menajere în lunile precedentă şi curentă, în .

1. 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 apartamentele conectate la SCAET și cele deconectate de la acesta, fiind determinat după formula:

, (7)

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

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

– reprezintă consumul de energie de la SCAET de către apartamentele conectate şi cele deconectate (de la coloanele tranzitorii şi/sau calorifere dacă sunt deconectate parţial).

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

(8)

unde: reprezintă consumul de energie termică de către LUC dacă acestea sunt încălzite.

1. Aportul de energie termică de la coloane către apartamentele deconectate se determină ca produsul dintre cota apartamentelor deconectate de la SCAET și aportul de energie termică de la coloane:

(9)

1. Aportul de energie termică de la coloane într-un apartament deconectat se determină ca produsul dintre aportul de energie termică de la coloane pentru toate apartamentele din clădire și cota parte a suprafeței apartamentului deconectat de la SCAET din suprafața totală a apartamentelor din clădire:

, (10)

unde: reprezintă suprafața apartamentului deconectat de la SCAET, în ;

1. Pentru suprafețele integrale sau parţiale ale apartamentelor în care conform proiectului inițial al SCAET au existat coloane tranzitorii, ulterior acestea fiind demontate, această componentă (Qcol) nu se va lua în calcul pentru suprafaţa integrală sau parţială a acestora, cu excepţia cazului când cotul depășește 1m, iar cota de 15% pentru coloane se reduce cu cota suprafeţei care nu au coloane: 15%\*, unde – reprezintă suprafaţa camerelor/odăilor în care coloanele lipsesc în rezultatul demontării acestora.
2. În cazul clădirilor rezidențiale cu distribuția agentului termic pe verticală, unde toate apartamentele sunt conectate la SCAET, calculul consumului de energie termică pentru suprafețele LUC încălzite se efectuează după formula:

, (11)

unde: reprezintă energia termică consumată de subsol în cazul când acesta este încălzit;

- energia termică consumată de etajul tehnic în cazul când acesta este încălzit;

- energia termică consumată de casa scării în cazul când aceasta este încălzită.

1. Consumul calculat de energie termică () pentru blocul rezidenţial se efectuează după formula:

, (12)

unde: reprezintă cota de energie termică consumată de LUC încălzită, %, şi se determină după formula:

(13)

– se determină după formulele (15, 20 ,28).

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

(14)

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

a) pentru subsolul încălzit:

, (15)

b) pentru subsolul neîncălzit:

, (16)

sau

(17)

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

unde: reprezintă numărul de etaje ale clădirii.

1. În cazul în care nu există subsol, cota de energie termică se determină după următoarea formula:

(18)

sau

(19)

pentru cazul când cota apartamentelor deconectate este mai mare de 50%

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

a) pentru etajul tehnic încălzit:

, (20)

b) pentru etajul tehnic neâncălzit:

. (21)

sau

, (22)

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

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

(23)

sau

(24)

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

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

(25)

sau

(26)

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

1. 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:

(27)

1. 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 apartamentele situate la mansardă.
2. Cota energie termică de la apartamente către casa scării se determină pentru cazul:
3. casei scării încălzite - ; (28)
4. casei scării neâncălzite - . (29)
5. Cantitatea de energie termică ce revine subsolului încălzit se determină după formula:

. (30)

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

, (31)

unde: – reprezintă cota suprafeţei subsolului rămasă în utilizare colectivă în cazul în care o parte este privatizată și se determină după formula:

, (32)

unde: – este suprafaţa subsolului privatizat, m2;

– suprafaţa totală a subsolului, m2.

1. Cantitatea de energie termică pentru subsolul neâncălzit se determină după formula:

. (33)

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

. (34)

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

. (35)

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

. (36)

1. În cazul trecerii reţelelor de distribuţie intrabloc a agentului termic prin mansardă cantitatea de energie termică se distribuie la toţi locatarii, inclusiv cei de la mansardă. Cantitatea de energie termică se determină după formula (35) în cazul când izolaţia nu corespunde normelor de exploatare a reţelelor termice. În cazul corespunderii izolaţiei termice normelor de exploatare a reţelelor termice se aplică formula (36).
2. În cazul în care nu există etaj tehnic, cantitatea de energie termică se determină după formula:

. (37)

1. 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:

. (38)

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

. (39)

1. Cantitatea de energie termică pentru casa scării neâncălzită se consideră egal cu zero:

(40)

1. Cantitatea de energie termică pentru subsol încălzit se distribuie către un apartament deconectat după formula:

. (41)

1. Cantitatea de energie termică pentru subsol neâncălzit se distribuie către un apartament deconectat după formula:

. (42)

1. Cantitatea de energie termică calculată prin pardoseala primului etaj se distribui către un apartament deconectat în cazul în care nu există subsol după formula:

. (43)

1. Cantitatea de energie termică pentru etaj tehnic încălzit se distribuie către un apartament deconectat după formula:

. (44)

1. Cantitatea de energie termică pentru etaj tehnic neâncălzit se distribuie către un apartament deconectat după formula:

. (45)

1. Cantitatea de energie termică prin tavanul ultimului etaj către exterior se distribuie către un apartament deconectat, în cazul în care nu există etaj tehnic după formula:

. (46)

1. 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 un apartament deconectat este egal cu zero:

. (47)

1. Cantitatea de energie termică pentru casa scării încălzită se distribuie către un apartament deconectat după formula:

. (48)

1. Cantitatea de energie termică pentru casa scării neîncălzită se distribuie către un apartament deconectat după formula:

. (49)

1. Cantitatea de energie necesară pentru a contribui la menținerea balanței energetice a clădirii de către apartamentul deconectat de la SCAET (exclusiv aportul de la coloane și LUC), se determină după formula:

, (50)

unde: – 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);

– suprafața apartamentului deconectat de la SCAET.

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

. (51)

1. La conversia în m3 de gaze naturale se utilizează formula:

. (52)

unde: este puterea calorifică (inferioară) conform pașaportului gazelor naturale, exprimată în kWh/m3;

– eficiența centralei termice individuale, .

1. Cantitatea minimă necesară pentru menținerea temperaturii interioare la +18 0C se compară cu consumul echivalent de resurse energetice înregistrat pe perioada respectivă de facturare determinat după formula:

. (53)

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

. (54)

unde: este consumul de energie electrică înregistrat de contorul/contoarele electrice pentru apartamentul deconectat și utilizat pentru încălzirea apartamentului, în ;

– randamentul aparatelor electrice destinate pentru încălzirea apartamentelor, ;

– consumul de gaze naturale înregistrat de contorul de gaze naturale pentru apartamentul deconectat și utilizat pentru încălzirea apartamentului, ;

– coeficientul de performanță al pompei termice, .

1. Dacă consumul echivalent de resurse energetice este mai mic decât , consumul de energie termică de la SCAET de care beneficiază apartamentul deconectat și care nu asigură încălzirea apartamentului din surse alternative de încălzire, se determina după formula:

. (55)

1. 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 şi a bucatelor.
2. Consumul echivalent de energie termică pentru apartamentele deconectate de la SCAET și care nu asigură încălzirea apartamentelor până la temperatura minim necesară, se determină după formula:

(56)

1. Dacă consumul echivalent de energie termică pentru apartamentele deconectate de la SCAET nu asigură încălzirea apartamentelor, nu include nici aporturile de energie termică de la coloanele ce tranzitează apartamentele date și nici aporturile de energie termică pentru LUC, atunci consumul echivalent de energie termică se sumează cu celelalte componente conform formulelor (58) și (59).
2. Aportul total de energie termică de la LUC şi coloane către apartamentele deconectate de la SCAET se determină ca suma aporturilor directe și indirecte:

. (57)

unde: reprezintă pentru etaj tehnic încălzit; pentru etaj tehnic neîncălzit; pentru cazul când nu există etaj tehnic; pentru cazul când există mansardă în întregime încălzită cu altă sursă decât SCAET;

reprezintă pentru subsolul încălzit; pentru subsolul neîncălzit; pentru cazul în care nu există subsol;

reprezintă pentru casa scării încălzită; pentru casa scării neîncălzită.

1. Cantitatea de energie termică de la LUC şi coloane se distribuie către un apartament deconectat de la SCAET ca produsul dintre raportul suprafețelor apartamentului deconectat de la SCAET și suprafața totală a apartamentelor deconectate de la SCAET și cantitatea totală de energie termică pentru LUC şi coloane :

; (58)

sau

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

. (59)

1. Cantitatea de energie termică ce revine consumatorilor conectați la SCAET se determină ca diferența dintre consumul real de energie termică pentru încălzire și cantitatea de energie termică pentru LUC şi coloane distribuită către apartamentele deconectate de la SCAET:

(60)

sau

. (61)

unde: reprezintă aportul de energie termică de la corpurile de încălzire în apartamentele conectate la SCAET.

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

. (62)

1. Cantitatea de energie termică pentru LUC şi coloane se distribuie către un apartament conectat la SCAET ca produsul dintre raportul suprafețelor apartamentului conectat la SCAET și suprafața totală a apartamentelor conectate la SCAET și cantitatea totală de energie termică pentru LUC şi coloane :

; (63)

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

. (64)

unde: reprezintă aportul de energie termică de la corpurile de încălzire în apartamentele conectate la SCAET:

. (65)

– aportul de energie termică de la coloane în apartamentele conectate la SCAET:

. (66)

– cantitatea de energie termică pentru subsol distribuită către un apartament conectat la SCAET:

. (67)

– cantitatea de energie termică pentru etajul tehnic distribuită către un apartament conectat la SCAET:

. (68)

– cantitatea de energie termică pentru casa scării distribuită către un apartament conectat la SCAET:

. (69)

1. 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 apartamentului, ce beneficiază direct de energie termică de la SCAET () și suprafața parțială aceluiași apartament, ce beneficiază indirect de energie termică de la SCAET (). Astfel, consumul de energie termică utilizată de consumatorii conectați parţial la SCAET se determină prin formula:

(70)

1. În cazul clădirilor rezidențiale cu distribuția agentului termic pe orizontală cu PTI, energia termică consumată pentru încălzirea LUC se determină reieșind din diferența cantității de energie termică înregistrată de echipamentul de măsurare () instalat în punctul de delimitare al clădirii și suma cantităților de energie termică pentru încălzire () și pentru încălzirea apei înregistrate de echipamentul de măsurare ():

. (71)

1. Consumul de energie pentru încălzirea LUC în clădirile cu distribuția pe orizontală a agentului termic pentru un apartament se determină ca produsul dintre energia termică consumată pentru încălzirea LUC și raportul suprafeței apartamentului și suprafața totală a apartamentelor din clădire :

. (72)

1. Consumul de energie termică total al unui apartament din clădire se determină ca:
2. în cazul apartamentelor deconectate:

. (73)

1. în cazul apartamentelor conectate:

. (74)

1. În cazul când în clădirile rezidențiale cu distribuția agentului termic pe orizontalăexistă apartamente care nu asigură temperatura de +180C se aplică formula:

, (75)

unde: – reprezintă suprafaţa apartamentului x, care nu menține temperatura de +180C, și se adaugă cota de energie pentru LUC determinată conform formulei 72.

1. Consumul de energie termică pentru toţi locatarii se reduce proporțional cu cantitatea de energie consumată de apartamentele care nu menţin temperatura de +180C.

. (76)

**Anexa nr. 4** la Regulamentul

cu privire la prestarea serviciilor

comunale și necomunale, folosirea,

exploatarea și administrarea locuințelor

Modul de instalare a mijloacelor de măsurare (contoarelor) pentru evidenţă a consumului individual de apă potabilă, apă caldă şi de achitare

a apei consumate

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

2. Montarea contoarelor de apă se va face conform instrucţiunilor de instalare ale producătorului și a cerinţelor specificate în Hotărîrea Guvernului nr. 408/2015 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind punerea la dispoziţie pe piaţă a mijloacelor de măsurare. Furnizorul/operatorul este obligat să prezinte, la solicitarea proprietarului, locatarului, informaţia despre conformitatea apei furnizate cu cerinţele documentelor normative în vigoare.

3. Prestatorul de servicii va stabili tipul şi 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 piaţă 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 dispoziţie pe piaţă 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 şi a măsurărilor supuse controlului metrologic legal.

5. Recepţia şi punerea în funcţiune a contoarelor se va efectua în prezenţa consumatorului şi a reprezentantului furnizorului/operatorului/ asociației/gestionarului. Actul privind montarea şi punerea în funcţiune a contorului se anexează la contractul privind prestarea serviciului respectiv.

6. Consumatorul este obligat să informeze furnizorul/operatorul/asociația/gestionarul despre deteriorarea contorului în timp de 24 de ore. Dacă consumatorul nu a furnizat o astfel de informație în termenul indicat mai sus, iar furnizorul/operatorul/asociația/gestionarul a depistat deteriorarea contorului, se va întocmi un act, care va fi semnat de ambele părţi. Actul servește drept temei pentru calcularea volumului de apă consumat.

7. În cazul în care consumatorul nu este de acord cu actul întocmit, el urmează să-şi argumenteze dezacordul, iar contorul se va verifica într-un laborator independent.

8. Dacă se va confirma pe cale judiciară că deteriorarea contorului nu s-a produs din vina consumatorului, plata pentru serviciile prestate se va calcula din momentul ultimului control, conform modului stabilit pentru consumatorii care nu dispun de contoare. Consumatorul va achita, de asemenea, cheltuielile suportate în procesul clarificării motivelor deteriorării contorului. Dacă vina nu i se va confirma, consumatorului i se vor compensa toate cheltuielile şi pagubele morale cauzate.

9. Consumatorul este obligat să asigure integritatea mijlocului de măsurare (contorului) şi rețelelor de alimentare cu apă din apartament/încăpere (indiferent de destinația acestora).

10. Consumatorul va asigura accesul reprezentantului furnizorului/operatorului/ asociației/gestionarului, la prezentarea legitimaţiei, în apartament/încăpere (între orele 8.00 - 19.00) pentru efectuarea controlului privind starea tehnică a contoarelor şi reţelelor 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 şi ora vizitei, dacă altceva nu este prevăzut de contract.

11. 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 cincisprezece zile lucrătoare – pentru conectare/reconectare/debranșare de la sistemul de aprovizionare cu apă cu coordonarea prealabilă a datei și orei .

12. Dacă reprezentantul furnizorului/operatorul/asociația/gestionarul, după caz, nu s-a prezentat în termenul indicat în pct.11 acestuia i se vor aplica sancțiunile prevăzute de cadrul normativ cu compensarea pagubelor materiale aduse consumatorului.