*Proiect*

Analiza Impactului în procesul de Fundamentare a proiectului hotărârii de Guvern privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor

|  |
| --- |
|   |
| **Titlul analizei impactului** | Hotărârea de Guvern privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor  |
| **Data:** | 24.11.2023 |
| **Autoritatea administraţiei publice (autor):** | Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale  |
| **Subdiviziunea:** |  Direcția politici și reglementări în domeniul construcțiilor și locuințelor  |
| **Persoana responsabilă şi datele de contact:** |  Cecan Lucia Tel. 022/250-679, email: lucia.cecan@midr.gov.md |
| **Compartimentele analizei impactului** |
| **1. Definirea problemei** |
| a) Determinați clar şi concis problema şi/sau problemele care urmează să fie soluţionate |  |
| Stabilirea mecanismului de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor. |
| b) Descrieți problema, persoanele/entităţile afectate și cele care contribuie la apariția problemei, cu justificarea necesității schimbării situaţiei curente şi viitoare, în baza dovezilor şi datelor colectate și examinate |  |
| Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu reglementează atât relațiile dintre proprietarii de apartamente și alte încăperi izolate, ca parte a relațiilor de condominiu, dar și stabilește la art. 28 alin. (3) faptul că *proprietarii poartă răspundere subsidiară și proporțională cotei de contribuție pentru obligațiile asumate de asociație în temeiul hotărârii adunării generale a proprietarilor ori al prezentei legi.* Potrivit art. 48 alin. (8) din Legea 187/2022, *dacă din prezenta lege, din actele normative în domeniu, din contractele încheiate de asociație cu furnizorii ori din natura cheltuielii nu rezultă un alt mod de repartizare,* ***cheltuiala se repartizează între unități proporțional cotei-părți****.* Subsecvent, în corespundere cu art. 34 alin. (3) lit. q) a Legii nr. 187/2022 *dacă nu este stabilit altfel, Adunarea Generală a condominiului* ***decide modul 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****.*Potrivit art. 2 din Legea nr. 187/2022 *legislația cu privire la condominiu face parte din legislația civilă și include prezenta lege, Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe, Codul civil nr. 1107/2002, alte acte normative în domeniu,* iar în corespundere cu art. 104 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 187, Guvernul este obligat *să elaboreze regulamentul privind repartizarea între proprietarii din condominiu, ținând cont de diferitele situații de fapt în care se află condominiile:**– a unor categorii de cheltuieli ale asociației;**– a plăților pentru unele categorii de servicii intermediate, inclusiv repartizarea diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților;.*În conformitate cuart. 51 alin. (4) din Legea nr. 75/2015 *plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuinţă* ***se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc şi se repartizează de către administrator pentru fiecare locuinţă necontorizată în funcţie de suprafaţa ei totală.*** *Plata pentru serviciile comunale şi necomunale utilizate în locurile de uz comun şi pentru funcţionarea ascensoarelor* ***se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern****.*În corespundere cu art. 40 alin. (2) din Legea nr. 92/2014 cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării *în sectorul rezidenţial, reprezentantul autorizat al consumatorilor din blocurile de locuit cu sisteme colective de alimentare cu energie termică, inclusiv din căminele şi blocurile de locuit departamentale, este administratorul fondului locativ respectiv, care încheie un contract de furnizare a energiei termice cu furnizorul şi repartizează lunar cantitatea de energie termică consumată între deţinătorii de apartamente sau chiriaşi. Dacă în cadrul blocului de locuit sunt amplasate spaţii nelocuibile în proprietatea/folosinţa/gestiunea terţilor, furnizorul încheie contracte de furnizare a energiei termice în mod separat cu fiecare proprietar/chiriaş/ gestionar al spaţiilor nelocuibile, cu condiţia instalării obligatorii a echipamentului de măsurare*.Subsecvent, potrivit art. 42 alin. (12) din Legea nr. 92/2014 *în cazul în care deconectarea instalaţiei de utilizare a energiei termice de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică a fost deja efectuată,* ***facturarea şi plata pentru energia termică se fac conform unui regulament aprobat de Guvern***. Articolul 29 alin. (2) din Legea nr. 303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă şi de canalizare, stabilește că *în blocurile locative în care contractele de furnizare/prestare a serviciului public de alimentare cu apă şi de canalizare sunt încheiate cu administratorul blocului locativ, facturarea serviciului se efectuează în baza tarifelor aprobate şi a volumului de apă înregistrat de contorul comun instalat la branşamentul blocului.* Conform art. 13 alin. (1) din Legea nr. 1402/2002 serviciilor publice de gospodărie comunală, Guvernul *asigură realizarea politicii generale a statului în domeniul gospodăriei comunale, în concordanță cu programul de guvernare şi cu obiectivele strategiei dezvoltării social-economice a ţării, prin iniţierea şi prezentarea spre adoptare a unor proiecte de legi privind reglementarea activităţii din domeniul respectiv, precum și adoptarea unor regulamente şi norme în domeniul gospodăriei comunale, acolo unde se impune reglementarea la nivel central.*Prin urmare, printre principalele probleme care urmează a fi soluționate prin promovarea actului normativ sunt: 1. mecanismul de repartizare a 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 în cazul furnizării apei potabile și a energiei termice pentru încălzirea apartamentului/încăperii locuibile în cămin și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, precum și a energiei termice furnizate în scop de încălzire a apei;2. mecanismul de repartizare a cantității de energie electrică utilizată pentru iluminarea încăperilor de uz comun, înregistrată lunar de mijloacele de măsurare;3. mecanismul de repartizare și plată a consumului de energie electrică utilizate pentru funcționarea ascensoarelor;4. responsabilizarea asociației și gestionarilor fondului locativ în vederea identificării cauzei generării diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților, precum și întreprinderea măsurilor de minimizare a acestora.Reieșind din cadrul normativ enunțat Guvernului îi revine obligația de a stabili un mecanism de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor, precum și de a reglementa modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branșamentul blocului locativ/condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități.Actualizarea cadrului normativ cu privire la modalitatea de achitare a serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor în concordanță cu prevederile Legii nr. 187/2022, Legii nr. 75/2015, Legii 303/2013 și Codul civil nr. 1107/2002, constituie un subiect actual, care condiționează intervenția Guvernului în acest sens.  |
| c) Expuneți clar cauzele care au dus la apariţia problemei |  |
|  - modificarea legislației cu privire la condominiu, astfel încât prevederile HG nr. 191/2022 și HG nr. 1224/1998 nu mai sunt actuale; - lipsa pentru diferite categorii si servicii comunale și necomunale a unui mecanism de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branșamentul blocului locativ/condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități; - existența în cadrul aceluiași bloc locativ a apartamentelor/încăperilor contorizate și necontorizate, precum și a unor apartamente/încăperi conectate și deconectate de la SCAET; - lipsa unui mecanism de control asupra respectării obligației consumatorului care s-au deconectat să folosească o altă sursă de încălzire pentru întreținerea temperaturii în încăperi la cota de cel puţin +180C;- lipsa unor reglementări cu privire la responsabilizarea asociației și gestionarilor fondului locativ în vederea identificării cauzei generării diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților, precum și întreprinderea măsurilor de minimizare a acestora.  |
| d) Descrieți cum a evoluat problema şi cum va evolua fără o intervenție  |  |
| La situația actuală, în corespundere cu pct. 9 alin. 6 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191/2002 „*Volumul de apă potabilă şi caldă menajeră, consumat lunar de către locatarii unui apartament din blocul locativ sau ai unei încăperi locuibile din cămin se determină în modul descris mai jos:**a) pentru consumatorii care dispun de contoare în apartamente, în încăperile locuibile în cămine – conform indicațiilor contoarelor din apartamente/încăperile locuibile în cămine şi prevederilor anexei nr.5 la prezentul Regulament;**b) pentru consumatorii care nu dispun de contoare în apartamente, în încăperile locuibile din cămine – conform indicaţiilor înregistrate de contorul blocului locativ, dar nu mai mult decît normele de consum prevăzute de Normele consumului de apă pentru clădirile de locuit şi cele publice, specificate în tabelul 2 din Regulamentul igienic, aprobat de Consiliul de expertiză al Ministerului Sănătăţii şi Protecţiei Sociale prin Procesul-verbal nr.5 din 31 octombrie 1996, nr.06.6.3.16, şi se determină prin formula: (...)*”.Cadrul normativ actual însă nu reglementează modul de repartizare a 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, or, datele prezentate de către S.A. „Apă-Canal Chișinău” și S.A. „Termoelectrica” demonstrează faptul formării acestor diferențe care variază cu valori pozitive și negative, atât în cazul volumului de apă potabilă, cât și a apei calde. Spre exemplu, în cazul blocul locativ amplasat la adresa mun. Chișinău, Bulevardul Dacia 47/2, se demonstrează existența următoarele diferențe de volum :

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Total volum calculat branșament** | **Total volum calculat contoare individuale** | **Diferența apă rece** | **Diferența apă caldă** |
| **Luna****(anul 2022)** | **Volum (m3)** | **Volum (m3)** | **(m3)** | **(m3)** |
| **apa rece** | **apa caldă** | **apa rece** | **apa caldă** |
| 01 | 944 | 1020 | 960.465 | 652.669 | -16.465 | 367.331 |
| 02 | 817 | 935 | 833.934 | 628.976 | -16.934 | 306.024 |
| 03 | 945 | 977 | 848.932 | 667.84 | 96.068 | 309.16 |
| 04 | 867 | 895 | 824.678 | 628.64 | 42.322 | 266.36 |
| 05 | 781 | 978 | 925.48 | 702.476 | -144.48 | 275.524 |
| 06 | 946 | 700 | 779.654 | 543.44 | 166.346 | 156.56 |
| 07 | 874 | 535 | 822.334 | 503.48 | 51.666 | 31.52 |
| 08 | 907 | 579 | 906.384 | 525.984 | 0.616 | 53.016 |
| 09 | 1239 | 689 | 1041.48 | 693.734 | 197.52 | -4.734 |
| 10 | 859 | 722 | 953.38 | 631.984 | -94.38 | 90.016 |
| 11 | 975 | 673 | 926.74 | 547.3 | 48.26 | 125.7 |
| 12 | 841 | 776 | 921.746 | 607.296 | -80.746 | 168.704 |
| **Total** | **10995** | **9479** | **10745.207** | **7333.819** | **249.793** | **2145.181** |

Respectivele diferențe de volum influențează asupra calculelor efectuate de către S.A. „Termoelectrica” pentru același bloc locativ în cazul facturării energiei termice pentru încălzirea apei, fapt reflectat în tabelul de mai jos:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Luna** | **Total volum calculat branșament (m3)** | **Total volum calculat la apartamente (m3)** | **Calcul Termoelectrica****(Gcal)** | **Calcul InfoBon(Gcal)** | **Diferența****(Gcal)** |
| 01 | 1019 | 787 | 30.899 | 23.850182 | 7.048818 |
| 02 | 935 | 723 | 28.352 | 21.929255 | 6.422745 |
| 03 | 977 | 872 | 29.626 | 26.440723 | 3.185277 |
| 04 | 896 | 860 | 27.158 | 26.079748 | 1.078252 |
| 05 | 978 | 851 | 29.638 | 25.790359 | 3.847641 |
| 06 | 700 | 678 | 21.236 | 20.547864 | 0.688136 |
| 07 | 534 | 611 | 16.206 | 18.521895 | -2.315895 |
| 08 | 579 | 680 | 17.57 | 20.61261 | -3.04261 |
| 09 | 689 | 662 | 20.895 | 20.083968 | 0.811032 |
| 10 | 721 | 697 | 21.872 | 21.126081 | 0.745919 |
| 11 | 673 | 666 | 20.411 | 20.191604 | 0.219396 |
| 12 | 776 | 638 | 23.54 | 19.343714 | 4.196286 |

O situație similară constatăm și în cazul blocului locativ amplasat la adresa mun. Chișinău, str. Alecu Russo 59/1, unde conform datelor furnizate de către S.A. „Apă-Canal Chișinău” se formează următoarele diferențe:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Total volum calculat branșamente** | **Total volum calculat contoare individuale** | **Diferența apă rece** | **Diferența apă caldă** |
| **Luna****(anul 2022)** | **Volum (m3)** | **Volum (m3)** | **(m3)** | **(m3)** |
| **apa rece** | **apa caldă** | **apa rece** | **apa caldă** |
| 01 | 699 | 491 | 646.8 | 314.57 | 52.2 | 176.43 |
| 02 | 974 | 430 | 686.428 | 303.426 | 287.572 | 126.574 |
| 03 | 860 | 546 | 605.504 | 331.806 | 254.496 | 214.194 |
| 04 | 946 | 501 | 669.424 | 393.006 | 276.576 | 107.994 |
| 05 | 1000 | 529 | 642.504 | 392.222 | 357.496 | 136.778 |
| 06 | 1080 | 383 | 674.86 | 297.622 | 405.14 | 85.378 |
| 07 | 839 | 320 | 619.888 | 262.84 | 219.112 | 57.16 |
| 08 | 945 | 299 | 689.456 | 249.792 | 255.544 | 49.208 |
| 09 | 947 | 438 | 686.788 | 259.224 | 260.212 | 178.776 |
| 10 | 1047 | 486 | 659.864 | 319.84 | 387.136 | 166.16 |
| 11 | 801 | 467 | 692.496 | 331.808 | 108.504 | 135.192 |
| 12 | 882 | 546 | 656.896 | 280.858 | 225.104 | 265.142 |
| **Total** | **11020** | **5436** | **7930.908** | **3737.014** | **3089.092** | **1698.986** |

Ca și în exemplul anterior, diferențele de volum influențează asupra calculelor efectuate de către S.A. „Termoelectrica” pentru același bloc locativ în cazul facturării energiei termice pentru încălzirea apei.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Luna** | **Total volum calculat branșament (m3)** | **Total volum calculat la apartamente (m3)** | **Calcul Termoelectrica****(Gcal)** | **Calcul InfoBon****(Gcal)** | **Diferența****(Gcal)** |
| 1 | 595 | 331 | 18.055 | 10.025763 | 8.029237 |
| 2 | 430 | 323 | 13.031 | 9.781537 | 3.249463 |
| 3 | 546 | 341 | 16.552 | 10.335633 | 6.216367 |
| 4 | 501 | 411 | 15.205 | 12.464552 | 2.740448 |
| 5 | 529 | 367 | 16.03 | 11.133352 | 4.896648 |
| 6 | 383 | 264 | 11.619 | 7.990836 | 3.628164 |
| 7 | 320 | 277 | 9.696 | 8.386512 | 1.309488 |
| 8 | 299 | 237 | 9.072 | 7.176443 | 1.895557 |
| 9 | 438 | 253 | 13.292 | 7.661864 | 5.630136 |
| 10 | 486 | 287 | 14.739 | 8.710784 | 6.028216 |
| 11 | 467 | 298 | 14.156 | 9.041424 | 5.114576 |
| 12 | 545 | 284 | 16.536 | 8.616034 | 7.919966 |

În cazul blocului locativ amplasat la adresa mun. Chișinău str. Alecu Russo 61, se denotă următoarele diferențe între 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:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Total volum calculat branșamente** | **Total volum calculat contoare individuale** | **Diferența apă rece** | **Diferența apă caldă** |
| **Luna****(anul 2022)** | **Volum (m3)** | **Volum (m3)** | **(m3)** | **(m3)** |
| **apa rece** | **apa caldă** | **apa rece** | **apa caldă** |
| 01 | 1475 | 658 | 1331.46 | 489.152 | 143.54 | 168.848 |
| 02 | 1555 | 578 | 1294.672 | 474.312 | 260.328 | 103.688 |
| 03 | 1202 | 771 | 1242.892 | 1242.892 | -40.892 | -471.892 |
| 04 | 1251 | 736 | 1443.152 | 694.23 | -192.152 | 41.77 |
| 05 | 1609 | 767 | 1318.71 | 553.92 | 290.29 | 213.08 |
| 06 | 1481 | 569 | 1310.49 | 463.99 | 170.51 | 105.01 |
| 07 | 1589 | 439 | 1334.956 | 565.694 | 254.044 | -126.694 |
| 08 | 1248 | 417 | 1345.156 | 522.374 | -97.156 | -105.374 |
| 09 | 1733 | 495 | 1400.81 | 395.442 | 332.19 | 99.558 |
| 10 | 1465 | 600 | 1292.394 | 438.09 | 172.606 | 161.91 |
| 11 | 1689 | 599 | 1298.952 | 520.11 | 390.048 | 78.89 |
| 12 | 2147 | 671 | 1219.548 | 472.898 | 927.452 | 198.102 |
| **Total** | **18444** | **7300** | **15833.192** | **6833.104** | **2610.808** | **466.896** |

Respectiv, și în cazul acestui bloc locativ, diferențele de volum influențează asupra calculelor efectuate de către S.A. „Termoelectrica” (pentru branșamentul 1) la facturarea energiei termice pentru încălzirea apei.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Luna** | **Total volum calculat branșament 1 (m3)** | **Total volum calculat la apartamente (m3)** | **Calcul Termoelectrica****(Gcal)** | **Calcul InfoBon****(Gcal)** | **Diferența****(Gcal)** |
| 1 | 223 | 148 | 6.761 | 4.489331 | 2.271669 |
| 2 | 167 | 162 | 5.051 | 4.914265 | 0.136735 |
| 3 | 252 | 340 | 7.632 | 10.311226 | -2.679226 |
| 4 | 235 | 255 | 7.131 | 7.717956 | -0.586956 |
| 5 | 226 | 156 | 6.849 | 4.725979 | 2.123021 |
| 6 | 168 | 150 | 5.106 | 4.55558 | 0.55042 |
| 7 | 134 | 148 | 4.048 | 4.489028 | -0.441028 |
| 8 | 123 | 127 | 3.717 | 3.857007 | -0.140007 |
| 9 | 148 | 97 | 4.482 | 2.954684 | 1.527316 |
| 10 | 185 | 133 | 5.606 | 4.017704 | 1.588296 |
| 11 | 214 | 157 | 6.485 | 4.769336 | 1.715664 |
| 12 | 200 | 140 | 6.077 | 4.23146 | 1.84554 |

Problema diferenței între indicațiile echipamentelor de măsurare s-a constatat și în cazul blocurilor locative unde sunt instalate contoare la toți consumatorii casnici, cum ar fi blocul locativ amplasat în or. Florești str. I. Creangă nr. 9 (61 contoare cu citire de la distanță montate în subsol):

|  |
| --- |
| **Datele pentru anul 2022** |
| **Luna** | 1 | 2 | 3 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 |
| **Apa înregistrată conform contorului de la bloc (m3)** | 314 | 322 | 276 | 281 | 313 | 240 | 307 | 321 | 313 | 305 | 315 | 264 |
| **Apa facturată către consumatori (m3)** | 310 | 316 | 273 | 270 | 307 | 239 | 300 | 316 | 312 | 295 | 309 | 261 |
| **Diferența (m3)** | 4 | 6 | 3 | 11 | 6 | 1 | 7 | 5 | 1 | 10 | 6 | 3 |

Este de menționat că, valoarea diferențelor între indicațiile echipamentelor de măsurare se majorează în cazul când întru-un bloc locative sunt montate echipamentele de măsurare cu diverse clase de precizie, precum este cazul blocului din or. Florești, str. M. Costin nr. 16 (41 contoare cu citire la distanță și 2 contoare de tip vechi instalate în apartamentul consumatorilor casnici).

|  |
| --- |
| **Datele pentru anul 2022** |
| **Luna** | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 08 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| **Apa înregistrată de contorul de la bloc (m3)** | 174 | 136 | 126 | 148 | 151 | 123 | 105 | 221 | 122 | 161 | 128 | 145 |
| **Apa facturată către consumatori (m3)** | 149 | 150 | 129 | 130 | 143 | 115 | 117 | 148 | 140 | 143 | 142 | 122 |
| **Diferența (m3)** | 25 | -14 | -3 | 18 | 8 | 8 | -12 | 73 | -18 | 18 | -14 | 23 |

Datele analizate demonstrează faptul că în cazul blocurilor locative unde sunt montate echipamente de măsurare cu citire la distanță diferența între 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 sunt mai mici, ceea ce fundamentează necesitatea promovării montării echipamentelor de măsurare cu citire la distanță și reglementarea acestui aspect în actul normativ elaborat. Totodată, în cazul blocurilor locative unde echipamentele de măsurare individuale sunt montate fie în subsolul blocului, fie în casa scării, diferența între indicațiile echipamentelor de măsurare sunt mai mici în raport cu blocurile locative unde echipamentele de măsurare sunt montate în unități/apartamente/încăperi. O asemenea situație se constată în cazul unor blocuri locative din mun. Bălți, unde în funcție de locul amplasării echipamentelor de măsurare individuale variază valoarea diferențelor între 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:

|  |  |
| --- | --- |
| **mun. Bălți. str. Smolean 15** | **mun. Bălți, str. Decebal 136/A** |
| (contoarele individuale sunt montate în casa scării) | (contoarele individuale sunt montate în apartamente) |
| **Luna** | **Date contor bloc locativ** | **Suma datelor contoarelor individuale** | **Direrența** | **Luna** | **Date contor bloc locativ** | **Suma datelor contoarelor individuale** | **Direrența** |
| 01.08.2023 | 422 | 350 | **72** | 01.08.2023 | 907 | 890 | **17** |
| 01.07.2023 | 343 | 282 | **61** | 01.07.2023 | 610 | 577 | **33** |
| 01.06.2023 | 361 | 361 | **0** | 01.06.2023 | 634 | 418 | **216** |
| 01.05.2023 | 349 | 274 | **75** | 01.05.2023 | 770 | 669 | **101** |
| 01.04.2023 | 326 | 319 | **7** | 01.04.2023 | 540 | 498 | **42** |
| 01.03.2023 | 320 | 315 | **5** | 01.03.2023 | 742 | 547 | **195** |
| 01.02.2023 | 329 | 322 | **7** | 01.02.2023 | 561 | 556 | **5** |
| 01.01.2023 | 273 | 273 | **0** | 01.01.2023 | 630 | 494 | **136** |
| 01.12.2022 | 341 | 271 | **70** | 01.12.2022 | 975 | 590 | **385** |
| 01.11.2022 | 214 | 214 | **0** | 01.11.2022 | 592 | 591 | **1** |
| 01.10.2022 | 256 | 256 | **0** | 01.10.2022 | 594 | 466 | **128** |
| 01.09.2022 | 222 | 256 | **- 34** | 01.09.2022 | 1 341 | 1 340 | **1** |
| **m3** | **3 756** | **3 493** | **263** | **m3** | **8 896** | **7 636** | **1 260** |

Așadar, datele denotă faptul că, indiferent de procentul de contorizare a unităților, tipul echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate, starea rețelelor edilitare, oricum sunt înregistrate diferențe dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la branșamentul blocului și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități, iar factorii care influențează asupra diferenței sunt:- lipsa echipamentelor de măsurare individuale la nivel de apartament/încăpere;- furnizarea eronată a datelor echipamentelor individuale instalate la nivel de apartament/încăpere;- timpul de citire a datelor dintre contorul instalat la branșamentul blocului și contoarele individuale; - existența echipamentele de măsurare instalate cu diferite clase de precizie;- scurgerile la rețelele edilitare în interiorul blocului.Astfel, din cauza lipsei unor prevederi privind modul de repartizare a 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, are loc acumularea unor diferențe de apă potabilă și energie termică nerepartizate spre plată, iar ca rezultat generarea unor datorii a asociațiilor/gestionarilor fondului locativ față de prestatorii de servicii. Lipsa unor astfel de reglementări, a condus la faptul că, la situația din 30.08.2023, datoriile ÎMGFL-lor din mun. Chișinău față de S.A. „Apă-Canal Chișinău” constituie 171 079 058,00 lei, iar datoriile acestora față de S.A. „Termoelectrica” la situația din 31.10.2023 constituie 650 654 331,03 lei. Prin urmare, reglementarea mecanismului de repartizare a diferențelor între 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 reprezintă o intervenție iminentă a Guvernului, or, în lipsa unor astfel de acțiuni, datoriile asociațiilor/gestionarilor fondului locativ față de prestatorii de servicii vor crește și în consecință va conduce la incapacitate de plată și blocarea activității acestora.Subsecvent, reglementarea mecanismului de repartizare a diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților nu poate fi efectuată aleatoriu, dar în corespundere cu prevederile art. 48 alin. (4) din Legea 187/2022, potrivit căruia cheltuielile asociației, în funcție de modalitatea de calculare și de criteriile de repartizare pe unități, sunt următoarele:a) cheltuieli pe cotă-parte;b) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în unități;c) cheltuieli pe consumuri individuale;d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației;e) cheltuieli pe consumatori tehnici;f) cheltuieli de altă natură.În România, spre exemplu, la art. 82-art.93 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor (Monitorul Oficial al României nr.660 din 30.07.2018) sunt stabile următoarele criterii de repartizare a cheltuielilor:1. **pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale** - în cazul cheltuielilor asociației pentru: apă rece, caldă și canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcționarea instalațiilor comune, inclusiv a ascensoarelor; colectarea deșeurilor menajere, vidanjare;
2. **pe consumuri individuale** - în cazul cheltuielilor asociației pentru: apă rece și canalizare; apă caldă de consum; energia termică, combustibilul și apă rece pentru prepararea apei calde; gaze naturale; încălzirea proprietății individuale.;
3. **pe cota-parte indiviză de proprietate** - în cazul cheltuielilor asociației efectuate pentru întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea și/sau reabilitarea părților de construcții și instalații aferente condominiului aflate în proprietate comună indiviză, precum și cheltuielile efectuate pentru administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și, după caz, consolidarea părților de construcții și instalații din condominiu aflate în proprietate comună;
4. **pe beneficiari** - cheltuielile aferente serviciilor de care beneficiază în mod individual proprietarii, toți sau în parte, gestionate financiar prin intermediul asociației de proprietari. Cheltuielile pe beneficiari se repartizează conform valorii care revine fiecărui beneficiar în cauză, pe baza facturilor/documentelor justificative. Cheltuielile pe beneficiari sunt cheltuielile cu privire la: citirea, calculul și gestiunea consumurilor individuale de apă rece, apă caldă, căldură, gaze, energie electrică, deșeuri municipale; servicii cu privire la repartitoarele de costuri; chiriile spațiilor comune - boxe, casa scării, holuri, spațiu ghenă, terasă etc.; gestiunea financiară; gestiunea contractelor cu caracter individual; întreținerea interfonului și a părții de instalație din interiorul proprietății individuale; verificarea metrologică a contoarelor individuale de energie termică, în cazul distribuției orizontale; reviziile instalațiilor interioare de gaze, apă și încălzire; alte servicii individuale către proprietari;
5. **pe consumatori tehnici** - cheltuielile asociației de proprietari pentru încălzirea proprietăților individuale - locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință: energia termică sub formă de căldură, combustibilul și energia electrică pentru încălzire, salariu/remunerație pentru fochist și echipament de lucru, costuri pentru funcționarea instalațiilor de încălzire centrală;
6. **de altă natură**.

Cele mai aplicabile criterii de repartizare a costurilor sunt în funcție de numărul de persoane sau după consumurile individuale. Spre exemplu, în cazul Asociaţiei ADIA Ilfov (art. 9 alin. (2) din Hotărârea Adunării Generale a Asociaţiei) „*diferenţa dintre înregistrarea contorului principal şi suma înregistrărilor contoarelor individuale fiind* ***repartizată fiecărei unităţi individuale de proprietate, după numărul de persoane***”. Conform Metodologiei de repartizare și facturare individuală a consumului de apă rece înregistrat la branșamentul utilizatorilor colectivi din blocurile de locuințe cu/fără condominium și branșamentul utilizatorilor individuali din raza U.A.T. membre ale A.D.I. Teleorman „*Diferenţele rezultate între consumul înregistrat la contorul de branşament şi suma consumurilor individuale* ***se repartizează egal pe unitate imobiliară*** *(apartament, spatiu cu alta destinatie) şi se facturează individual - conform art. 31 alin. 7, lit. b) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apa și de canalizare, revizuită, cu modificările ulterioare.*”.În corespundere cu Normele metodologice de facturare şi repartizare pe proprietari individuali a consumului total de apă înregistrat la nivelul branşamentului condominiului aplicabile în Județul Buzău, *diferențele sunt repartizate* ***proporțional cu consumul fiecărui apartament****, atât în cazul când toate apartamentele sunt contorizate individual, cât și în cazul când în condominiu/bloc locativ sunt apartamente contorizate si apartamente necontorizate individual.* În ordinea celor expuse, putem concluziona că, dacă este să efectuăm repartizarea diferențelor conform principiului proporțional cotei-părți, ar putea fi prejudiciați cei are nu au consum și au lipsit din locuință pentru o perioadă mai mare de 3 (trei) luni, iar dacă conform principiului proporțional numărului de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în unități, atunci ar putea fi prejudiciați cei care sunt de bună credință și își declară corect datele echipamentelor de măsurare instalate la nivel de apartament/încăpere.De asemenea, dacă se repartizează diferențele dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților conform principiului proporțional consumului individual, atunci ar putea fi prejudiciați consumatorii care declară corect datele echipamentelor de măsurare instalate la nivel de apartament/încăpere, iar acest fapt ar putea fi calificat ca fiind în contradicție cu prevederile art. 29 alin.(3) din Legea nr. 303/2013 și art. 43 alin. (6) din Legea nr. 92/2014, potrivit cărora consumul se facturează în strictă corespundere cu indicațiile echipamentelor de măsurare. Prin urmare, se impune o abordare complexă a mecanismului de repartizare a diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților, care să nu fie în contradicție cu cadrul legislativ. În asemenea circumstanțe, soluția cea mai fiabilă ar fi ca 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, să se repartizeze 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. Mecanismul propus de distribuire a diferențelor în funcție de consumurile individuale preponderent consumatorilor necontorizați și care nu au confirmat datele contorului prin intermediul gestionarului fondului locativ și/sau mijloace electronice, promovează instalarea echipamentelor de măsurare și declararea datelor corecte a contoarelor.Mecanismul respectiv condiționează și citirea indicațiilor contoarelor de la branșament şi din locuințe/încăperii (indiferent de destinația acestora) în aceeași zi. Subsecvent, 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) trebuie să asigure transmiterea datelor echipamentelor de măsurare individuale lunar și în aceeași zi stabilită de gestionar/asociație/prestator de serviciu.Totodată, proprietarii încăperilor/locuințelor trebuie 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. În cadrul procesului respectiv, un rol activ îi revine președintelui asociației/gestionarului care are obligația să efectueze inventarierea periodică asupra acestor fapte.Mai mult decât atât, 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.Totodată, actul normativ determină clar care apartamente/încăperi (indiferent de destinația acestora), se consideră necontorizate, și anume 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 şi verificarea integrității sigiliilor/contorului;4) echipamentul de măsurare nu corespunde cerințelor tehnice;5) echipamentul de măsurare nu este legalizat pe teritoriul Republici 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.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.Totodată, mecanismul identificat urmează a fi aplicat luând în considerare faptul că, 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. În cazul volumului lunar al scurgerilor de apă din rețelele de tranzit din blocurile locative, acestea se atribuie la cheltuielile operatorului serviciului public de alimentare cu apă, care este obligat să compenseze asociației/gestionarului pagubele cauzate de scurgerile din reţelele de tranzit, dacă acestea au avut loc.Referitor la mecanismul de repartizare a cantității de energie electrică utilizată pentru iluminarea încăperilor de uz comun, înregistrată lunar de mijloacele de măsurare, este de menționat că cea mai fiabilă soluție rămâne a fi repartizarea pentru fiecare unitate în funcție de cota-parte, or, repartizarea cheltuielilor pentru întreținerea proprietății comune poate fi realizată numai în baza principiului cotei-părți. O situație diferită este în cazul repartizării consumului de energie electrică utilizate pentru funcționarea ascensoarelor. La caz, cea mai fiabilă soluție de repartizare se identifică a fi repartizarea 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, iar persoanele cu dizabilități severe imobilizate la pat urmează a fi scutite de plata energiei electrice utilizată pentru funcționarea ascensoarelor. Astfel, asociației/gestionarul îi revine obligația ca, anual până la data de 15 decembrie și 15 iunie, să furnizeze către prestatorul de servicii informația cu privire la numărul persoanelor care locuiesc în fiecare apartament din blocul locativ, iar în cazul proprietarilor de locuinţe cu dizabilităţi severe imobilizați la pat să indice 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.Sumele excluse din plata pentru energia electrică utilizată pentru funcţionarea ascensoarelor aferente apartamentelor în care locuiesc persoanele cu dizabilități severe imobilizate la pat urmează să fie repartizate conform procedurii generale către ceilalți proprietari de locuinţe/încăperi.Este de menționat, că procedura identificată la repartizarea consumurilor de energie electrică utilizată pentru funcționarea ascensoarelor, este aplicabilă și în cazul repartizării costurilor pentru întreținerea ascensorului.Totodată, 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.La art. 49 din Legea nr. 187/2022, sunt reglementate detaliat serviciile intermediate de asociație (energie termică, apă, canalizare, salubrizare etc.), după principiul că asociația nu furnizează serviciile și nu garantează plățile, or, asociația doar încheie, în baza unei hotărâri a adunării generale, contractul privind un serviciu intermediat care obligă toți proprietarii în condominiu și oferă asistență la transmiterea informațiilor. Este de menționat că, Legea nr. 187/2022 ține cont că la data intrării sale în vigoare există și proprietari din condominiu care nu sunt efectiv organizați într-o asociație, considerent din care prevederile legii sunt aplicabile și în raport cu proprietarii apartamentelor din blocurile locative unde nu este formată nicio asociație, ci sunt administrate direct de serviciile ori întreprinderile autorităților publice locale. Totodată, în cazul acestor blocuri locative sunt constatate neconformități la sistemului intern ingineresc, ceea ce creează impedimente în vederea prestării unui serviciu calitativ. Astfel, în corespundere cu art. 85 din Legea nr. 187/2022 „*(1) Controlul asupra activității asociației și, după caz, a gestionarului se efectuează de către autoritatea administrației publice locale. (2) Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritatea administrației publice locale și, după caz, de alt organ împuternicit conform legislației”.* Subsecvent, potrivit art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 „*În cazul în care o asociație nu și-a desemnat administratorul conform prezentei legi și situația durează mai mult de o lună, oricare proprietar din condominiul cu destinație locativă poate cere primarului unității administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul să desemneze, prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, un gestionar al condominiului și să încheie cu acesta, în numele asociației, contractul de administrare. Concursul transparent și accesibil de selectare și desemnare a gestionarului se organizează în conformitate cu regulamentul aprobat de Guvern”.*Conform art. 8 al Legii nr. 75/2015 și alin. (2) art. 14 al Legii nr. 1402/2002, autoritățile locale de nivelul întâi „*organizează prestarea de servicii comunale pentru utilizatorii din locuințe și administrează bunurile din patrimoniul public, specifice sistemelor publice de gospodărie comunală ale unităților administrativ-teritoriale,* ***cu diligența unui bun proprietar****”.*Prin urmare, controlul în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației, precum și asigurarea integrității blocurilor locative, indiferent de forma de proprietate urmează a fi efectuat de către autoritățile administrației publice locale prin: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.În ordinea celor expuse, se deduce faptul că aprobarea unui Regulament cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor este o intervenție imperioasă a Guvernului pentru a stabili reguli de prestare și achitare a 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. |
| e) Descrieți cadrul juridic actual aplicabil raporturilor analizate şi identificați carenţele prevederilor normative în vigoare, identificați documentele de politici şi reglementările existente care condiţionează intervenţia statului  |  |
| *- Art. 3 alin. (1) și alin. (3), art. 13 alin. (1) din Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 1402/2002, (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr. 14-17, art. 49) cu modificărileulterioare.* Astfel, potrivit art.3 alin. (1) și alin. (3) din Legea nr. 1402/ 2022 serviciile publice de gospodărie comunală asigură furnizarea/prestarea inclusiv a serviciilor de alimentarea cu energie termică, care pot fi reglementate mai detaliat prin legi ordinare sau prin alte acte normative, după caz. În corespundere cu art. 13 alin. (1) a legii nominalizate, Guvernul asigură realizarea politicii generale a statului în domeniul gospodăriei comunale, în concordanţă cu programul de guvernare şi cu obiectivele strategiei dezvoltării social-economice a ţării, prin:a) iniţierea şi prezentarea spre adoptare a unor proiecte de legi privind reglementarea activităţii din domeniul respectiv;b) adoptarea unor regulamente şi norme în domeniul gospodăriei comunale, acolo unde se impune reglementarea la nivel central;*- Art. 11 alin. (1), 34 alin. (3) lit. q), art. 48 alin. (4), art. 49 alin. (1) și alin. (3), art. 104 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 187/2022.* Potrivit art. 11 al Legii nr. 187/2022, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele şi etajele tehnice, utilajul şi sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuințe (încăperi), reprezintă proprietatea comună a tuturor proprietarilor de apartamente din cadrul blocului locativ respectiv. În corespundere cu art. 34 alin. (3) lit. q) al Legii nr. 187/2022 dacă nu este stabilit altfel, Adunarea Generală a condominiului decide modul 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.Conform art. 49 alin. (1) și (3) al Legii nr. 187/2022 administratorul asociației încheie cu furnizorul fiecare contract de furnizare a serviciilor intermediate după aprobarea lui prin hotărâre a adunării generale. Din data încheierii între asociație și furnizor a contractului de furnizare a serviciilor intermediate survin următoarele efecte juridice:a) furnizorul furnizează serviciul fiecărui proprietar al unității, pe durata cât este proprietar, și fiecărui posesor adult al unității, pe durata cât o posedă în fapt (toți împreună numiți în prezentul articol – consumatori de servicii intermediate);b) fiecare consumator de servicii intermediate, deși nu încheie contract privind serviciile intermediate, se consideră, prin efectul prezentei legi, parte la contractul privind serviciile intermediate, în calitate de consumator de servicii, cu excepția consumatorilor care, în condițiile legii, au un contract individual încheiat cu furnizorul serviciului respectiv;c) consumatorii de servicii intermediate dintr-o unitate sunt în solidar obligați să plătească furnizorului costul serviciilor repartizat unității care le aparține ori pe care o posedă, conform facturilor emise de către furnizor sau alți intermediari contractați de furnizor ori asociație;i) conform actelor normative în domeniu, furnizorul repartizează între unități costul tuturor serviciilor intermediate și le facturează direct, inclusiv costul care se repartizează:– unităților debranșate de la serviciu;– unităților pentru care nu se prezintă indicațiile echipamentelor de măsurare;– unităților ale căror echipamente de măsurare nu mai sunt conforme cu legea.În corespundere cu prevederile art. 48 alin. (4) din Legea 187/2022, cheltuielile asociației, în funcție de modalitatea de calculare și de criteriile de repartizare pe unități, sunt următoarele:a) cheltuieli pe cotă-parte;b) cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în unități;c) cheltuieli pe consumuri individuale;d) cheltuieli pe beneficiari, aferente serviciilor individuale ale proprietarilor, dar gestionate financiar prin intermediul asociației;e) cheltuieli pe consumatori tehnici;f) cheltuieli de altă natură.Potrivit art. 104 alin. (1) lit. f) din Legea nr.187/2022, Guvernul este obligat să elaboreze regulamentul privind repartizarea între proprietarii din condominiu, ținând cont de diferitele situații de fapt în care se află condominiile:– a unor categorii de cheltuieli ale asociației;– a plăților pentru unele categorii de servicii intermediate, inclusiv repartizarea diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților;.*- Art. 51 alin. (4) din Legea nr. 75/2015 cu modificările ulterioare,* potrivit căruia plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuinţă se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc şi se repartizează de către administrator pentru fiecare locuinţă necontorizată în funcţie de suprafaţa ei totală. Plata pentru serviciile comunale şi necomunale utilizate în locurile de uz comun şi pentru funcţionarea ascensoarelorse efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.*- Art. 40 alin. (2) și art. 42 alin. (12) din Legea nr. 92/2014 cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării, cu modificările ulterioare.* În corespundere cu art. 40 alin. (2) al Legii nr. 92/2014 cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării, în sectorul rezidenţial, reprezentantul autorizat al consumatorilor din blocurile de locuit cu sisteme colective de alimentare cu energie termică, inclusiv din căminele şi blocurile de locuit departamentale, este administratorul fondului locativ respectiv, care încheie un contract de furnizare a energiei termice cu furnizorul şi repartizează lunar cantitatea de energie termică consumată între deţinătorii de apartamente sau chiriaşi. Dacă în cadrul blocului de locuit sunt amplasate spaţii nelocuibile în proprietatea/folosinţa/gestiunea terţilor, furnizorul încheie contracte de furnizare a energiei termice în mod separat cu fiecare proprietar/chiriaş/ gestionar al spaţiilor nelocuibile, cu condiţia instalării obligatorii a echipamentului de măsurare.Subsecvent, potrivit art. 42 alin. (12) al Legii nr. 92 /2014 cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării, în cazul în care deconectarea instalaţiei de utilizare a energiei termice de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică a fost deja efectuată, facturarea şi plata pentru energia termică se fac conform unui regulament aprobat de Guvern. *- Art.29 alin. (2)din Legea nr. 303/2013 , cu modificările ulterioare* potrivit căruiaîn blocurile locative în care contractele de furnizare/prestare a serviciului public de alimentare cu apă şi de canalizare sunt încheiate cu administratorul blocului locativ, facturarea serviciului se efectuează în baza tarifelor aprobate şi a volumului de apă înregistrat de contorul comun instalat la branşamentul blocului. Distribuirea pe apartamente a volumului de apă înregistrat de contorul comun de la branşamentul blocului locativ se efectuează de către administratorul blocului locativ în baza Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor, aprobat de Guvern, conform art. 104 alin. (1) lit. f) din Legea 187/2022  |
| **2. Stabilirea obiectivelor** |
| a) Expuneți obiectivele (care trebuie să fie legate direct de problemă și cauzele acesteia, formulate cuantificat, măsurabil, fixat în timp și realist) |  |
| - reglementarea mecanismului de repartizare a 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 în cazul furnizării apei potabile și a energiei termice pentru încălzirea apartamentului/încăperii locuibile în cămin și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, precum și a energiei termice furnizate în scop de încălzire a apei;- stabilirea mecanismul de repartizare a cantității de energie electrică utilizată pentru iluminarea încăperilor de uz comun, înregistrată lunar de mijloacele de măsurare, precum și a energiei utilizate pentru funcționarea ascensoarelor;- responsabilizarea asociației și gestionarilor fondului locativ în vederea identificării cauzei generării diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților, precum și întreprinderea măsurilor de minimizare a acestora;- asigurarea echității economice între toți locatarii prin excluderea plăților generale pentru consumul energiei termice în blocurile locative, precum și a oricăror realocări nejustificate de căldură dintre consumatorii unui bloc locativ;- stabilirea unui mecanism de calcul și repartizare a consumurilor de energie directe/indirecte în interiorul unui bloc locativ, atât în cazul sistemului de alimentare cu energie termică pe verticală, cât și pe orizontală;- asigurarea controlului în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației, precum și a integrității blocurilor locative, indiferent de forma de proprietate de către autoritățile administrației publice locale.  |
| **3. Identificarea opţiunilor** |
| a) Expuneți succint opțiunea „a nu face nimic”, care presupune lipsa de intervenție |  |
| Din cauza lipsei unor prevederi privind modul de repartizare a 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, s-au acumulat diferențe de apă potabilă și energie termică nerepartizate spre plată, iar ca rezultat formarea unor datorii a asociațiilor/gestionarilor fondului locativ față de prestatorii de servicii. La situația din 30.08.2023, datoriile ÎMGFL-lor din mun. Chișinău față de S.A. „Apă-Canal Chișinău” constituie 171 079 058,00 lei, iar datoriile acestora față de S.A. „Termoelectrica” la situația din 31.10.2023 constituie 650 654 331,03 lei. Prin urmare, lipsa și în continuarea a unor reglementări privind modul de repartizare a diferențelor între 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 va genera creșterea datoriilor asociațiilor/gestionarilor fondului locativ față de prestatorii de servicii, iar în consecință incapacitatea de plată și blocarea activității acestora. |
| b) Expuneți principalele prevederi ale proiectului, cu impact, explicând cum acestea țintesc cauzele problemei, cu indicarea novațiilor și întregului spectru de soluţii/drepturi/obligaţii ce se doresc să fie aprobate |  |
| -reglementarea mecanismului de repartizare a 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 în cazul furnizării apei potabile și a energiei termice pentru încălzirea apartamentului/încăperii locuibile în cămin și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, precum și a energiei termice furnizate în scop de încălzire a apei, v-a conduce la diminuarea datoriilor asociațiilor/gestionarilor fondului locativ față de prestatorii de servicii:„*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*”. - distribuirea diferențelor în funcție de consumurile individuale preponderent consumatorilor necontorizați și care nu au confirmat datele contorului prin intermediul gestionarului fondului locativ și/sau mijloace electronice, promovează instalarea echipamentelor de măsurare și declararea datelor corecte a contoarelor;- stabilirea unui mecanism de calcul și repartizare a consumurilor de energie în interiorul unui bloc locativ, v-a asigura o echitate economică între toţi locatarii blocului;- facilitarea între furnizori a schimbului de informație cu privire la consumul de resurse energetice utilizate pentru menținerea în apartament/încăpere (camerele deconectate) a temperaturii aerului de cel puţin +180C și contribuirea la asigurarea balanței energetice a clădirii în perioada sezonului de încălzire, va permite constatarea cazurilor când consumatorul debranșat nu respectă obligația prescrisă privind menținerea temperaturii aerului de cel puţin +180C în perioada sezonului de încălzire;- asigurarea controlului în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației, precum și a integrității blocurilor locative, indiferent de forma de proprietate de către autoritățile administrației publice locale, va permite prestatorilor de servicii să presteze servicii mai calitative pentru consumatorii finali:„ *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. 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*.”. |
| c) Expuneți opțiunile alternative analizate sau explicați motivul de ce acestea nu au fost luate în considerare |  |
| Având în vedere că Regulamentul cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor reprezintă o intervenție imperioasă a Guvernului pentru a stabili reguli de prestare și achitare a 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, careva opțiuni alternative nu au fost identificate.  |
| **4. Analiza impacturilor opţiunilor** |
| a) Expuneți efectele negative şi pozitive ale stării actuale și evoluția acestora în viitor, care vor sta la baza calculării impacturilor opțiunii recomandate |  |
| ***Efectele negative:***- acumularea diferențelor de apă potabilă și energie termică nerepartizate spre plată, iar ca rezultat formarea unor datorii a asociațiilor/gestionarilor fondului locativ față de prestatorii de servicii;- creșterea semnificativă și nejustificată a cheltuielilor pentru consumatorii rămaşi conectați la SCAET, care preponderent reprezintă categoria persoanelor cu capacitate de plată mai redusă; - lipsa în continuare a reglementărilor cu privire la responsabilizarea asociației și gestionarilor fondului locativ în vederea identificării cauzei generării diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților, precum și întreprinderea măsurilor de minimizare a acestora;- lipsa controlului în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației, precum și a integrității blocurilor locative, indiferent de forma de proprietate. Având în vedere datele analizate, nu pot fi identificate careva *efecte pozitive.* |
| b1) Pentru opțiunea recomandată, identificați impacturile completînd tabelul din anexa la prezentul formular. Descrieți pe larg impacturile sub formă de costuri sau beneficii, inclusiv părțile interesate care ar putea fi afectate pozitiv și negativ de acestea |  |
| -  |
| b2) Pentru opțiunile alternative analizate, identificați impacturile completînd tabelul din anexa la prezentul formular. Descrieți pe larg impacturile sub formă de costuri sau beneficii, inclusiv părțile interesate care ar putea fi afectate pozitiv și negativ de acestea |  |
| -  |
| c) Pentru opțiunile analizate, expuneți cele mai relevante/iminente riscuri care pot duce la eșecul intervenției și/sau schimba substanțial valoarea beneficiilor și costurilor estimate și prezentați presupuneri privind gradul de conformare cu prevederile proiectului a celor vizați în acesta |  |
| -  |
| d) Dacă este cazul, pentru opțiunea recomandată expuneți costurile de conformare pentru întreprinderi, dacă există impact disproporționat care poate distorsiona concurența și ce impact are opțiunea asupra întreprinderilor mici și mijlocii. Se explică dacă sînt propuse măsuri de diminuare a acestor impacturi |  |
| -  |
| **Concluzie**e) Argumentați selectarea unei opțiunii, în baza atingerii obiectivelor, beneficiilor și costurilor, precum și a asigurării celui mai mic impact negativ asupra celor afectați  |  |
| În vederea diminuării diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților, precum și stagnarea procesului de acumulare a datoriilor asociațiilor/gestionarilor fondului locativ față de prestatorii de servicii, aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor este unica soluție fiabilă întrucât stabilește reguli de prestare și achitare a 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. Prin urmare, intervenția Statului este iminentă.  |
| **5. Implementarea şi monitorizarea** |
| a) Descrieți cum va fi organizată implementarea opțiunii recomandate, ce cadru juridic necesită a fi modificat și/sau elaborat și aprobat, ce schimbări instituționale sunt necesare  |  |
| 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 Regulament, prestatorii de servicii asigură asistența tehnică necesară gestionarilor/asociațiilor de proprietari din condominiu.  |
| b) Indicați clar indicatorii de performanță în baza cărora se va efectua monitorizarea |  |
|  - aprobarea Hotărârii de Guvern privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor;- diminuarea 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 în cazul furnizării apei potabile și a energiei termice pentru încălzirea apartamentului/încăperii locuibile în cămin și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, precum și a energiei termice furnizate în scop de încălzire a apei;- stagnarea procesului de acumulare a datoriilor asociațiilor/gestionarilor fondului locativ față de prestatorii de servicii;- instalarea echipamentelor 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. |
| c) Identificați peste cât timp vor fi resimțite impacturile estimate și este necesară evaluarea performanței actului normativ propus. Explicați cum va fi monitorizată şi evaluată opţiunea |  |
| Prevederile actului normativ se vor aplica imediat de către asociații/gestionari/prestatori de servicii sau de alte persoane juridice (fizice) autorizate.  |
| **6. Consultarea** |
| a) Identificați principalele părţi (grupuri) interesate în intervenţia propusă |  |
| - Cancelaria de Stat;- Ministerul Energiei;- Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării;- Ministerul Mediului;- Ministerul Muncii și Protecției Sociale;- Ministerul Finanțelor;- Ministerul Sănătății;- Agenția Națională de Reglementare în Energetică; - Ministerul Justiției;- Agenția pentru Eficiență Energetică;- Agenția Proprietății Publice; - Furnizorii de energie termică, electrică și gaze naturale;- Operatorii serviciului public de alimentare cu apă;- Congresul Autorităților Locale din Moldova;- Unitatea Consolidată pentru Implementarea și Monitorizarea Proiectelor în Domeniul Energeticii.- Asociații de locatari/gestionari ai fondului locative;- Centrul Național Anticorupție. |
| b) Explicați succint cum (prin ce metode) s-a asigurat consultarea adecvată a părţilor |  |
| Proiectul de hotărâre va fi expediat pentru avizare autorităților sus-indicate.Totodată, în vederea respectării Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul referitor la inițierea elaborării proiectului actului normativ se v-a plasa pe pagina web oficială a Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, la rubrica ,,Transparență decizională”.Corespunzător, după înregistrarea proiectului de către Cancelaria de Stat, proiectul actului normativ și nota informativă vor fi publicate pe pagina web oficială a Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și pe platforma guvernamentală [www.particip.gov.md](http://www.particip.gov.md), pentru consultări și dezbateri publice. |
| c) Expuneți succint poziţia fiecărei entităţi consultate față de documentul de analiză a impactului şi/sau intervenţia propusă (se expune poziția a cel puțin unui exponent din fiecare grup de interese identificat) |  |
| Tabelul de sinteză va fi prezentat la o etapă ulterioară. |
| **Anexă** **Tabel pentru identificarea impacturilor** |
| **Categorii de impact** | **Punctaj atribuit** |
|  | *Opțiunea* *Propusă* | *Opțiunea alterativă 1* | *Opțiunea alterativă 2* |
| **Economic** |
| costurile desfășurării afacerilor |  |  |  |
| povara administrativă |  |  |  |
| fluxurile comerciale și investiționale |  |  |  |
| competitivitatea afacerilor |  |  |  |
| activitatea diferitor categorii de întreprinderi mici și mijlocii |  |  |  |
| concurența pe piață |  |  |  |
| activitatea de inovare și cercetare |  |  |  |
| veniturile și cheltuielile publice |  |  |  |
| cadrul instituțional al autorităților publice |  |  |  |
| alegerea, calitatea și prețurile pentru consumatori | +3 |  |  |
| bunăstarea gospodăriilor casnice și a cetățenilor | +2 |  |  |
| situația social-economică în anumite regiuni |  |  |  |
| situația macroeconomică |  |  |  |
| alte aspecte economice |  |  |  |
| **Social** |
| gradul de ocupare a forței de muncă |  |  |  |
| nivelul de salarizare |  |  |  |
| condițiile și organizarea muncii |  |  |  |
| sănătatea și securitatea muncii |  |  |  |
| formarea profesională |  |  |  |
| inegalitatea și distribuția veniturilor |  |  |  |
| nivelul veniturilor populației |  |  |  |
| nivelul sărăciei |  |  |  |
| accesul la bunuri și servicii de bază, în special pentru persoanele social-vulnerabile | +3 |  |  |
| diversitatea culturală și lingvistică |  |  |  |
| partidele politice și organizațiile civice |  |  |  |
| sănătatea publică, inclusiv mortalitatea și morbiditatea |  |  |  |
| modul sănătos de viață al populației |  |  |  |
| nivelul criminalității și securității publice |  |  |  |
| accesul și calitatea serviciilor de protecție socială |  |  |  |
| accesul și calitatea serviciilor educaționale |  |  |  |
| accesul și calitatea serviciilor medicale |  |  |  |
| accesul și calitatea serviciilor publice administrative |  |  |  |
| nivelul și calitatea educației populației |  |  |  |
| conservarea patrimoniului cultural |  |  |  |
| accesul populației la resurse culturale și participarea în manifestații culturale |  |  |  |
| accesul și participarea populației în activități sportive |  |  |  |
| Discriminarea |  |  |  |
| alte aspecte sociale |  |  |  |
| **De mediu** |
| clima, inclusiv emisiile gazelor cu efect de seră și celor care afectează stratul de ozon | + 3 |  |  |
| calitatea aerului | +3 |  |  |
| calitatea și cantitatea apei și resurselor acvatice, inclusiv a apei potabile și de alt gen |  |  |  |
| Biodiversitate |  |  |  |
| Flora |  |  |  |
| Fauna |  |  |  |
| peisajele naturale |  |  |  |
| starea și resursele solului |  |  |  |
| producerea și reciclarea deșeurilor |  |  |  |
| utilizarea eficientă a resurselor regenerabile și neregenerabile | +3 |  |  |
| consumul și producția durabilă | +3 |  |  |
| intensitatea energetică |  |  |  |
| eficiența și performanța energetică | + 3 |  |  |
| bunăstarea animalelor |  |  |  |
| riscuri majore pentru mediu (incendii, explozii, accidente etc.) |  |  |  |
| utilizarea terenurilor |  |  |  |
| alte aspecte de mediu | +1 |  |  |
| *Tabelul se completează cu note de la -3 la +3, în drept cu fiecare categorie de impact, pentru fiecare opțiune analizată, unde variația între -3 și -1 reprezintă impacturi negative (costuri), iar variația între 1 și 3 – impacturi pozitive (beneficii) pentru categoriile de impact analizate. Nota 0 reprezintă lipsa impacturilor. Valoarea acordată corespunde cu intensitatea impactului (1 – minor, 2 – mediu, 3 – major) față de situația din opțiunea „a nu face nimic”, în comparație cu situația din alte opțiuni și alte categorii de impact. Impacturile identificate prin acest tabel se descriu pe larg, cu argumentarea punctajului acordat, inclusiv prin date cuantificate, în compartimentul 4 din Formular, lit. b1) și, după caz, b2), privind analiza impacturilor opțiunilor.* |
| **Anexe** |
| Proiectul hotărârii Guvernului privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor;Nota informativă la proiect. |