

NOTIFICARE - METODOLOGIE ȘI PROCEDURA DE LUCRU ÎNCĂLZIRE

Având în vedere că prin Ordinul ANRE nr.7/2024 intrat în vigoare odată cu publicarea în Monitorului Oficial nr. 260 din 27 martie 2024, au fost aprobate noile Norme tehnice privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apă caldă de consum, vă înaintăm următoarele:

Metodologie privind citirea, calculul și repartizarea cheltuielilor individuale aferente energiei termice pentru încălzire, pentru imobilele colective de tip condominal în care se montează repartitoare de costuri pentru încălzire.

Termen aplicabil: începând cu 01 August 2024

În baza autorizațiilor emise de către Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei (ANRE), prestatorul va efectua serviciul de repartizare a consumurilor de energia termică conform Ordinul

ANRE nr.7/2024 după cum urmează:

1. Apartamente branșate la rețeaua de termoficare și contorizate.
2. Apartamente branșate la rețeaua de termoficare și necontorizate.
3. Apartamente debranșate de la rețeaua de termoficare, cu sau fără sursă alternativă de încălzire.
4. Spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.
5. Părțile comune în raport cu proprietățile individuale.

Astfel prin consum comun de încălzire se înțelege - consumul de energie termică aferent:

- a) corpurilor de încălzire din spațiile comune ale condominiului, precum: casa scării, spații administrative, spălătorii, uscătorii, holuri etc.;
- b) conductelor de distribuție a încălzirii din subsolul condominiului și coloanelor de distribuție a încălzirii care traversează proprietatea comună și individuală;

Repartizarea cantităților individuale pentru încălzire, aferente consumului de energie termică al instalațiilor de încălzire aflate în proprietatea comună din spațiile comune ale unui imobil de tip condominiu - casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, holuri și alte spații comune - se face proporțional cu cota indiviză care revine fiecărui proprietar.

Repartizarea cantităților individuale pentru încălzire, aferente consumurilor de energie termică ale instalațiilor de încălzire aflate în proprietate comună, se aplică tuturor proprietarilor de apartamente sau de spații cu altă destinație decât cea de locuință, indiferent dacă sunt sau nu racordați la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică.

I. Reguli de preluare (citire) a repartitoarelor de costuri Citirea repartitoarelor de costuri și repartizarea

consumurilor de energia termică pentru încălzire și a costurilor aferente se realizează lunar, pe perioada de furnizare a agentului termic, de către prestator

Dacă repartitoarele de costuri dintr-un apartament sau spațiu cu altă destinație nu pot fi citite, din motive întemeiate, în perioada stabilită pentru prelevarea datelor, unitatile de consum se consideră a fi cele corespunzătoare:

- unei citiri anterioare aferente unei perioade de repartizare similare din punctul de vedere al consumului; prevederile se aplică în situația în care există un istoric de consum, iar repartitoarele au fost citite în acea perioadă;
- ca medie a unităților de consum necorectate înregistrate de toate repartitoarele de costuri pentru încălzire din unitatea de calcul, citite în luna respectivă, la care se aplică factorul de conversie pentru corpul de încălzire în cauză;
- ca medie a unităților de consum necorectate înregistrate de toate repartitoarele de costuri pentru încălzire din unitatea de calcul, recepționate în luna respectivă, la care se aplică factorul de conversie pentru corpul de încălzire în cauză;

II. Reguli privind regularizarea consumurilor Repartitoarele de costuri pentru încălzire aflate în exploatare trebuie să aibă posibilitatea de memorare a datelor/înregistrărilor lunare pentru o perioadă de minimum 12 luni, astfel regularizarea consumurilor estimate se realizează în luna următoare de calcul sau la o dată stabilită de către comitetul executiv al asociației de proprietari/asociației de chiriași sau, după caz, de către reprezentatul legal al proprietarului de condominiu.

Cheltuielile generate de recalculare/ regularizare se stabilesc conform tarifelor din contractul încheiat de prestator cu reprezentantul condominiului.

III. Reguli privind obligațiile reprezentantului de condominiu

- de a informa prestatorul asupra apartamentelor utilizate de către persoane juridice, în cazul în care în aceste spații se desfășoară activități lucrative, și/sau asupra spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, indiferent de proprietarul/utilizatorul spațiului, în vederea realizării unei repartizări corecte a consumurilor de energie termică și a costurilor aferente, conform prevederilor prezentului regulament.
- de a furniza situația tuturor apartamentelor/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul, numele și prenumele proprietarilor de apartamente și denumirea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință;
- de a furniza situația nominală a apartamentelor/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință deconectate Furnizor sau de la sursa locală;
- de a furniza suprafețele utile pentru fiecare apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință;

IV. Metodologia de calcul și repartizare a costurilor energiei termice pentru încălzire

1. Cantitatea de energie termică pentru încălzire repartizată fiecărui proprietar se stabilește, conform cap.II, art.7 din Norma tehnică A.N.R.E. aprobată prin Ord. 7/2024, ca sumă între:

1.1.- cota parte din consumul comun din imobil

1.2.- consumul individual

1.1. Consumul comun - cota-parte din cantitatea de energie termică aferentă consumului comun de încălzire ce revine fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință dintr-o unitate de calcul; se calculează conform art. 14 și se exprimă în MWh.

Cota procentuală aferentă consumului comun de încălzire, se determină, lunar, de către prestator conform tabelelor prevăzute în anexa nr. 2 la Ord. 7/2024, în funcție de zona de temperatură în care se află situat condominiul, luna de consum din sezonul rece și gradul de deconectare aferente fiecărei unități de calcul.

În situația în care numărul total de unități de consum repartizate pentru toate corpurile de încălzire dintr-un

apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință are valoarea zero, acest apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință este asimilat, în luna respectivă de consum, unui apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință deconectat de la Furnizor sau de la sursa locală.

Cantitatea de energie termică pentru încălzire aferentă consumului comun de încălzire, repartizată proporțional cu cota indiviză, se achită de către toți proprietarii/utilizatorii de apartamente/spații cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul, indiferent dacă:

- a) apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință sunt sau nu conectate la FURNIZOR sau la sursă locală;
- b) există sau nu coloane de distribuție a încălzirii ce traversează apartamentele și/sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință și dacă acestea sunt sau nu izolate termic.

1.2. Consumul individual

Apartamentele care sunt contorizate cu repartitoare de cost vor plăti contravaloarea facturii de energie termică pentru încălzire în baza calculului efectuat de către prestator după cum urmează:

- după unitățile înregistrate de repartitoarele de cost, unități ce vor fi corectate cu factori de evaluare globală

determinați în funcție de tipul radiatorului (material, număr de elemente, coeficient de cuplaj termic) și factori de amplasare în funcție de poziția încăperilor pe orizontală/verticală și față de punctele cardinale, sub formă procentuală, din numărul real de unități, conform Anexei nr.1 la Norma tehnică A.N.R.E. aprobată prin Ordinul 7/2024. Factorii de amplasare utilizați la repartizarea consumurilor/costurilor pentru încălzire, pe baza repartitoarelor de costuri sunt determinați conform art. 36, iar Anexele nr. 1-3 fac parte integrantă din prezenta metodologie.

Apartamentele sunt considerate și calculate necontorizate în următoarele situații:

- a) când nu sunt montate repartitoare de costuri pentru încălzire, întrucât: (i) proprietarul nu a montat încă repartitoare sau nu dorește instalarea acestora; (ii) încălzirea nu se realizează prin intermediul unor corpuri de încălzire; (iii) încălzirea se realizează prin sisteme de încălzire pentru care standardul SR EN 834:2014 prevede că nu trebuie utilizate repartitoare de costuri pentru încălzire; (iv) prestatorul nu poate determina factorul de evaluare global pentru un anumit corp de încălzire;
- b) când se constată: (i) violarea sigiliilor, chiar și numai la unul dintre repartitoarele de costuri pentru încălzire; (ii) deteriorarea unui repartitor de costuri pentru încălzire, din vina proprietarului/utilizatorului apartamentului/ spațiului cu altă destinație decât cea de locuință; (iii)

intervenții neautorizate asupra unui repartitor de costuri pentru încălzire;(iv) modificarea, înlocuirea, deconectarea sau suplimentarea unuia sau a mai multor corpuri de încălzire fără respectarea dispozițiilor legale; (v) modificarea poziției de montare a unui repartitor de costuri pentru încălzire; (vi) orice alte acțiuni care pot conduce la denaturarea corectitudinii datelor înregistrate de un repartitor de costuri pentru încălzire;

c) după împlinirea a 2 luni consecutive din același sezon rece în care proprietarul/utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu a permis prestatorului citirea repartitoarelor de tip optic; după împlinirea celor 2 luni, se recalculează pe cheltuiala proprietarului/utilizatorului, după ce acesta permite accesul prestatorului pentru citirea

și verificarea repartitoarelor de costuri pentru încălzire; cheltuielile generate de verificare și recalculare/regularizare se stabilesc conform tarifelor din contractul încheiat între prestator și reprezentantul condominiului;

d) când proprietarul/utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință refuză înlocuirea repartitorului de costuri, în cazul în care acesta s-a defectat sau există suspiciuni în privința corectitudinii indicațiilor acestuia, aspecte ce rezultă dintr-un raport de verificare întocmit de prestator;

e) în cazul în care reprezentantul condominiului decide înlocuirea repartitoarelor de costuri pentru încălzire din condominiu/unitatea de calcul, iar proprietarul apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu asigură accesul prestatorului pentru înlocuirea acestora;

f) când proprietarul/utilizatorul apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu asigură accesul prestatorului în acesta pentru: (i) verificarea repartitoarelor de costuri pentru încălzire de tip optic; (ii) verificarea repartitoarelor de costuri pentru încălzire de tip radio, cu citire de la distanță, care nu pot fi recepționate; (iii) verificarea suplimentară a repartitoarelor, conform prevederilor de la art. 6 alin. (13);

g) când proprietarul renunță la repartitoarele de costuri pentru încălzire.

Consumul de energie termică pentru încălzire repartizat în situațiile descrise la lit. b) se recalculează, pentru perioada dintre ultima verificare și cea curentă, conform formulei prevăzute la art. 17 alin. (2) lit. a), în care coeficientul de corecție are valoarea de 1,35 atât pentru apartamente, cât și pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință; recalcularea nu are ca efect stingerea obligațiilor care au luat naștere anterior momentului recalculării. Consumul aferent fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație, alimentat din rețeaua internă de distribuție a agentului termic, care sunt considerate ca fiind fără repartitoare de costuri conform art. 9 alin. (1), se determină proporțional cu suprafața echivalentă termic a fiecărui corp de încălzire din apartamentul sau spațiul considerat fără repartitoare de costuri sau, în lipsa acestor informații, cu suprafața utilă a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, conform

alin. (2); unitățile de consum alocate se corectează cu factorii de amplasare prevăzuți în anexa nr. 1.

În cazul în care se cunoaște suprafața echivalentă termic a corpurilor de încălzire montate, numărul de unități de consum aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, se corectează cu un coeficient de corecție cu valoare 1,1 conform art.17 alin.(2) lit a), iar în cazul în care nu se cunoaște suprafața echivalentă termic a corpurilor de încălzire

montate, întrucât nu se asigură accesul prestatorului în apartamentul/spațiul cu altă destinație decât cea de locuință pentru inventarierea corpurilor de încălzire montate și determinarea suprafețelor echivalente termic ale acestora, sau în cazul în care prestatorul nu poate determina suprafața echivalentă termic în situațiile prevăzute la art. 9 alin. (1) lit. a) pct. (ii) și (iii), numărul de unități de consum aferente respectivului apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, coeficientul de corectie are valoare 2.

Modificările aduse prezentei metodologii nu vor putea fi puse în aplicare retroactiv.

Notă: Prezenta Metodologie privind citirea, calculul și repartizarea cheltuielilor individuale aferente energiei termice pentru încălzire se completează cu dispozițiile Normei tehnice aprobate prin Ordinul ANRE nr 7/2024., precum și cu toate celelalte dispoziții legale aplicabile.