



Republica Moldova

GUVERNUL

HOTĂRÂRE Nr. HG281/2024
din 17.04.2024

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

Publicat : 31.05.2024 în MONITORUL OFICIAL Nr. 236-237 art. 482 Data intrării în vigoare

MODIFICAT

[HG197 din 16.04.25, MO187-189/17.04.25 art.205; în vigoare 17.05.25](#)

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

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

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

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

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

3. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcina Ministerului

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

PRIM-MINISTRU Dorin RECEAN

Contrasemnează:

Ministrul infrastructurii

și dezvoltării regionale Andrei Spînu

Ministrul energiei Victor Parlicov

Nr. 281. Chișinău, 17 aprilie 2024.

Aprobat

prin Hotărârea Guvernului nr.281/2024

REGULAMENT

cu privire la prestarea și achitarea

serviciilor comunale și necomunale

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

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

Regulamentul nu stabilește reguli de prestare și de achitare a serviciilor de comunicații electronice accesibile publicului. Modul de prestare a acestor servicii este specificat în prevederile Legii comunicațiilor electronice nr. 241/2007 și în actele normative ale Agenției Naționale pentru Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației.

2. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni:

aport direct de energie termică - energia transmisă de la rețelele interne de

distribuție a energiei termice și corpurile de încălzire către spațiile interioare ale clădirii;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Pct.2 noțiunea în redacția HG197 din 16.04.25, MO187-189/17.04.25 art.205; în vigoare 17.05.25]

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

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

3. Serviciile se prestează consumatorilor în baza contractelor încheiate direct cu

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

II. TIPURILE SERVICIILOR PRESTATE

4. Din categoria serviciilor comunale fac parte:

1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, a locurilor de uz comun din blocurile locative, precum și pentru încălzirea și/sau prepararea apei calde menajere, și/sau pentru răcire;

2) alimentarea cu apă potabilă;

3) canalizarea;

4) evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide;

5) întreținerea ascensorului;

6) administrarea fondului locativ public și privat;

7) salubritatea și amenajarea terenului aferent.

5. Din categoria serviciilor necomunale fac parte:

1) furnizarea energiei electrice;

2) furnizarea gazelor naturale;

3) comunicațiile electronice;

4) prevenirea incendiilor;

5) serviciul de securitate și pază;

6) serviciul interfon.

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

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

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

1) tarifele pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare se stabilesc în baza Metodologiei de determinare, aprobare și aplicare a tarifelor pentru serviciul public

de alimentare cu apă, de canalizare și de epurare a apelor uzate, aprobată de Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică (în continuare - ANRE) și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare;

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

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

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

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

III. PLATA PENTRU SERVICIILE

COMUNALE ȘI NECOMUNALE

Secțiunea 1

Condițiile generale de calcul, de facturare

și de repartizare a volumelor/costurilor

serviciilor prestate

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

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

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

[Pct.9 subpct.2) în redacția HG197 din 16.04.25, MO187-189/17.04.25 art.205; în vigoare 17.05.25]

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

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

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

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

[Pct.9 subpct.6) în redacția HG197 din 16.04.25, MO187-189/17.04.25 art.205; în vigoare 17.05.25]

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

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

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

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

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

echipamentelor de măsurare îi revine prestatorului;

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

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

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

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

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

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

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

Secțiunea a 2-a

Plata pentru administrarea

condominiului/blocului locativ

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

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

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

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

21. Administrarea condominiului/blocului locativ include următoarele activități:

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

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

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

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

25. Lista lucrărilor pentru deservirea tehnică, reparația și administrarea

condominiului/blocului locativ este specificată în anexa nr. 2.

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

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

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

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

2) salubritatea pasajelor, a străzilor, a peluzelor neincluse în suprafața curții blocului locativ/condominiului, precum și amenajarea și întreținerea acestor terenuri;

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

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

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

6) capturarea animalelor fără stăpân.

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

Secțiunea a 3-a

Plata pentru serviciul de alimentare

cu apă potabilă și de canalizare

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

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

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

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

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

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

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

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

36. În cazul scurgerilor de apă de la rețelele interne ale blocului locativ, partea responsabilă de exploatarea și deservirea acestor rețele întocmește un act semnat de asociație/gestionar și 2-3 proprietari, iar volumul de apă scursă din rețelele interne ale blocului se achită de către asociația/gestionarul responsabil de deservirea acestora și nu se distribuie spre plată consumatorilor.

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

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

responsabilitatea proprietarului rețelei.

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

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

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

Secțiunea a 4-a

Plata pentru serviciul de alimentare

cu energie termică

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

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

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

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

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

47. În cazul nerespectării condițiilor stabilite la pct. 44 și 45, începând cu 1

noiembrie, blocul locativ se conectează la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, iar repartizarea consumului de energie termică se efectuează conform anexei nr. 3.

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

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

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

unde:

h_{et} - înălțimea etajului nestandard;

h_{std} - înălțimea etajului standard;

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

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

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

unde:

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

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

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

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

unde:

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

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

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

unde:

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

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

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

n - numărul de zile în perioada de calcul.

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

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

unde:

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

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

V - volumul vasului de măsurat scurgerile de agent termic pe parcursul controlului, m^3 ;

t - timpul umplerii vasului de măsurat, s;

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

53. Dacă evidența energiei termice se efectuează prin echipamentul de măsurare instalat în punctul termic central (în continuare - PTC) sau punctul termic (în continuare - PT), din consumul de energie termică înregistrat de echipamentul de măsurare se scad pierderile lunare de energie termică ale rețelelor termice externe de la PTC sau PT până la punctul de delimitare. Pierderile date se trec la pierderile gestionarului/asociației de proprietari din condominiu/ furnizorului sau ale proprietarului casei individuale, în funcție de apartenența rețelelor termice. În cazul pierderilor repartizate gestionarului/asociației de proprietari din condominiu, acestea se includ în consumul total al blocului locativ și se repartizează tuturor unităților din cadrul blocului.

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

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

unde:

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

l - lungimea conductei neizolate, m;

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

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



55. Pierderile lunare prin sectoarele izolate ale rețelelor termice externe, de la PTC sau PT până la punctul de delimitare, se determină conform Metodologiei de determinare a valorilor normative a pierderilor de energie termică, de agent termic și a valorilor indicilor normativi de funcționare a rețelelor termice cu apă, aprobată prin Hotărârea Consiliului de Administrație al ANRE nr. 742/2014.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

66. Deconectarea de la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică poate fi efectuată numai prin ruptură vizibilă cu sudarea bransamentelor de la coloanele de încălzire în orice timp, cu excepția sezonului de încălzire și se confirmă printr-un act întocmit de către gestionar/asociația de proprietari din condominiu/furnizor și semnat în mod obligatoriu de către consumator, furnizor și gestionar/asociația de proprietari.

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

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

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

70. Furnizorii de energie termică/gestionarii/alți intermediari la decontări care

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

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

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

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

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

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

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

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

$$P=TQ, (7)$$

unde:

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

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

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

$$\text{[X]} (8)$$

unde:

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

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

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

p - densitatea apei ($\text{[X]} = 1000 \text{ kg/m}^3$);

c - căldura specifică a apei (= 1 kcal/kg °C);

t_1 - temperatura apei reci (°C);

t_2 - temperatura apei calde (°C).

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

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

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

$$\text{[X]}, (9)$$

unde:

$v_{ap.cont i}$ - volumul de apă consumat de unitate, i ;

Σ - suma diferenței/lor indicilor actuali și precedenți pentru fiecare contor, i ;

$$\Sigma (10)$$

unde:

Δ - diferența indicilor contorului, j ;

m - numărul de contoare instalate în unitate, i ;

unde:

$$\Sigma (11)$$

$$\Sigma (12)$$

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

n - numărul total de unități contorizate;

$$\Sigma (13)$$

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

$$\Sigma (14)$$

unde:

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\boxed{\times}, (15)$$

unde:

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

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

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

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

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

$$\boxed{\times}, (16)$$

unde:

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

$\boxed{\times}$ - volumul sumar de apă caldă menajeră consumată în cadrul unităților (m^3);

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

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

$$\boxed{\times} (17)$$

unde:

$Q_{ap.}$ - cantitatea de energie termică furnizată pentru încălzirea apei unei unități

(Gcal);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Secțiunea a 5-a

Plata pentru întreținerea ascensorului

86. Serviciile de întreținere tehnică a ascensorului din fondul locativ includ: revizia

tehnică și controlul periodic, revizia generală semestrială, revizia generală anuală, măsurările electrice, verificarea tehnică periodică, intervenția tehnică operativă pentru înlăturarea deranjamentelor și a avariilor la ascensoare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) obligațiile beneficiarului;

5) perioada de acțiune a contractului;

6) prețul lucrărilor contractate;

- 7) modalitățile de plată;
- 8) garanții;
- 9) modul de modificare și de rezoluțiune a contractului;
- 10) alte prevederi.

Secțiunea a 6-a

Plata pentru evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide

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

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

Secțiunea a 7-a

Plata pentru serviciile necomunale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

108. Dacă asociația/gestionarul nu are încheiat un contract de furnizare a energiei

electrice pentru iluminarea încăperilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor, consumul energiei electrice pentru iluminarea încăperilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se include distinct de către furnizor în facturile emise lunar consumatorilor pentru energia electrică consumată în unitate.

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

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

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

IV. MODUL ȘI TERMENELE DE

ACHITARE A PLĂȚILOR

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

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

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

- 1) numele și prenumele consumatorului;
- 2) adresa locului de consum și numărul contractului;
- 3) data emiterii facturii;
- 4) indicii actuali și cei precedenți ai mijlocului de măsurare pentru serviciile care sunt facturate conform indicilor mijlocului de măsurare și perioada pentru care este emisă factura;
- 5) volumul serviciului consumat;
- 6) tariful pentru o unitate de volum;
- 7) suma pentru plată, pentru perioada care este emisă factura;

- 8) data-limită de plată a facturii;
- 9) datorii pentru perioada precedentă;
- 10) suma totală spre plată ce include și datoriile, dacă acestea există;
- 11) penalități, după caz;
- 12) adresa și numărul de telefon din cadrul serviciului 24/24 ore;
- 13) costul de energie termică necesară pentru 1 m² de suprafață a unității facturate, precum și a unui m³ de apă;
- 14) dezagregarea volumului facturat pe elementele componente ale consumului direct/indirect de energie termică;
- 15) alte date în funcție de tipul serviciului prestat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Pct.118 în redacția HG197 din 16.04.25, MO187-189/17.04.25 art.205; în vigoare 17.05.25]

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

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

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

[Pct.121 modificat prin HG197 din 16.04.25, MO187-189/17.04.25 art.205; în vigoare 17.05.25]

- 1) livrarea energiei termice pentru încălzirea unității, a locurilor de uz comun din blocurile locative;
- 2) administrarea fondului locativ public și privat;

- 3) salubritatea și amenajarea terenului aferent;
- 4) prevenirea incendiilor;
- 5) de securitate și pază;
- 6) interfon.

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

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

123. Actul confirmativ privind nerespectarea termenelor sau a calității serviciului prestat se întocmește în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte (asociație/gestionar/, furnizor/prestator/operator de servicii, consumator) și se remite în adresa fiecărei părți, indiferent dacă au fost sau nu prezenți la întocmirea lui. Reprezentantul furnizorului/prestatorului/operatorului de servicii este invitat printr-o telefonogramă, indicându-se data, locul și ora unde acesta urmează să se prezinte. În caz de neprezentare, în act se face nota respectivă, indicându-se numărul și data telefonogramei expediate, copia ei fiind anexată la act.

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

- 1) perioada în care serviciile nu au fost prestate, ceea ce se confirmă prin note făcute în registrul furnizorului/prestatorului/operatorului de servicii sau al gestionarului;
- 2) înregistrarea sosirii sau a nesosirii, la chemare, a reprezentantului furnizorului/prestatorului/operatorului de servicii;
- 3) înregistrarea reluării prestării serviciilor, cu indicarea cauzelor prestării necalitative a serviciilor.

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

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

cazul existenței unor divergențe.

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

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

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

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

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

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

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

134. În cazul emiterii unei facturi de plată eronate, consumatorul are dreptul să solicite recalcularea plăților în termen de până la 6 luni de la data emiterii facturii respective, iar prestatorul de servicii este obligat să efectueze recalculul. Recalcularea se

efectuează inclusiv atunci când eroarea constă în transmiterea incorectă sau neprezentarea indicilor de calcul, cu condiția ca echipamentele de măsurare din unitatea respectivă să fie sigilate, să funcționeze conform cerințelor tehnice și să dețină un buletin valabil de verificare metrologică. Recalculul pentru acest motiv este efectuat o singură dată la fiecare 6 luni.

[Pct.134 în redacția HG197 din 16.04.25, MO187-189/17.04.25 art.205; în vigoare 17.05.25]

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

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

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

VI. CONTROLUL ÎN DOMENIUL

ADMINISTRĂRII CONDOMINIULUI

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

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

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

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

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

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

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

5) asigure evidența și controlul volumelor serviciilor prestate;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15) repartizeze cheltuielile pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8) asigure integritatea mijloacelor de măsurare (contoarelor) și a sigiliilor aplicate

acestora, precum și accesul la acestea;

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

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

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

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

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

142. Proprietarului de unități i se interzice să:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[anexa nr.1](#)

[anexa nr.2](#)

[anexa nr.3](#)

[Anexa nr.3 modificată prin HG197 din 16.04.25, MO187-189/17.04.25 art.205; în vigoare 17.05.25]

[anexa nr.4](#)