

Regulament 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

CAPITOLUL I. Dispoziții generale

Secțiunea 1

Scop și domeniu de aplicare

Art. 1. - (1) Prevederile prezentului regulament au drept scop stabilirea regulilor și algoritmilor de calcul utilizați la repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul în care sunt montate:

- a) sisteme de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau
- b) sisteme de repartizare a costurilor pentru apă caldă de consum.

(2) Regulamentul se aplică la repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, care sunt alimentate cu energie termică de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică sau de la o sursă proprie locală de producere a energiei termice montată la nivelul condominiului, în cazul în care sunt montate sisteme de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau pentru apă caldă de consum iar distribuția energiei termice se realizează vertical.

(3) Regulamentul nu se aplică la repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu în care sunt montate contoare individuale destinate măsurării directe a consumului de energie termică, la nivelul fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, iar distribuția energiei termice se realizează orizontal.

Art. 2. - Prevederile prezentului regulament se aplică de către:

- a) persoanele juridice autorizate de către autoritatea de reglementare competentă să desfășoare activității de exploatare a sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau pentru apă caldă de consum;
- b) asociațiile de proprietari/asociațiile de chiriași/propietarii condominiilor, după caz, din imobilele de tip condominiu în care sunt montate sisteme de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau pentru apă caldă de consum;
- c) autoritățile administrației publice locale din unitățile administrativ-teritoriale.

Secțiunea a 2-a

Principii

Art. 3. - Prezentul regulament de repartizare urmărește respectarea următoarelor principii:

- a) asigurarea unei repartizări echitabile a energiei termice înregistrate de contorul de la bransament între consumatorii din condominiu;
- b) proprietarii/utilizatorii apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință care beneficiază direct ori indirect, individual sau colectiv de energia termică consumată în condominiu trebuie să participe cu o cotă-parte la achitarea acesteia;
- c) protecția consumatorilor din condominiu;
- d) utilizarea eficientă a resurselor energetice;
- e) transparența modului de repartizare a energiei termice între proprietarii/utilizatorii apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință dintr-un condominiu.

Secțiunea a 3-a

Definiții și abrevieri

Art. 4. - (1) În sensul prezentului regulament abrevierile utilizate se definesc după cum urmează:

- a) ANRE - Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei;
- b) BRML - Biroul Român de Metrologie Legală;
- c) Lege - Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- d) SACET - sistem de alimentare centralizată cu energie termică;
- e) SET - suprafață echivalentă termic.

(2) Termenii folosiți în regulament au semnificațiile din Lege, din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare, și din legislația aplicabilă în domeniul energiei termice.

(3) În înțelesul prezentului regulament, termenii specifici utilizați au următoarele semnificații:

- 1. apartament - partea dintr-un condominiu destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota-parte din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară;

2. autoritatea de reglementare competentă - Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei;
3. bransament termic - legătura fizică dintre o rețea termică și instalațiile proprii ale unui utilizator de energie termică;
4. citire de la distanță - citire prin intermediul transferului de date către un receptor;
5. coloană de distribuție - conductă aparținând rețelei interioare de distribuție a energiei termice care alimentează corpurile de încălzire, fiind amplasată pe proprietatea individuală sau comună;
6. condominiu - imobil, bloc de locuințe, clădire - proprietate imobiliară din care unele părți sunt proprietăți individuale, reprezentate de apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, iar restul sunt părți aflate în proprietate comună. Prin asimilare, poate fi definit condominiu și un tronson, cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
7. contor de bransament - grup de măsurare a energiei termice, supus controlului metrologic, montat la bransament, la limita proprietății utilizatorului de energie termică, utilizat la facturarea cantităților furnizate, pe baza înregistrărilor acestuia;
8. consum comun de încălzire - 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 care traversează proprietatea comună și individuală;
9. consum individual de încălzire - consumul de energie termică aferent corpurilor de încălzire din apartamentele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință;
10. factor de amplasare - mărime adimensională utilizată la repartizarea costurilor pe baza înregistrării repartitoarelor de costuri pentru încălzire, determinată în funcție de:
 - a) amplasarea incintelor/încăperilor față de punctele cardinale;
 - b) amplasarea incintelor/încăperilor pe orizontala și verticala condominiului;
11. factor de evaluare global - mărime adimensională utilizată la transformarea valorilor afișate de repartitoarele de costuri pentru încălzire într-o formă adecvată calculului consumului de energie termică în funcție de:
 - a) puterea termică nominală a corpului de încălzire, stabilită în condiții de referință - K_Q ;
 - b) modificarea puterii termice a corpului de încălzire în condițiile în care temperatura aerului din incintă este mai mică decât temperatura aerului din condițiile de referință, în cazul repartitoarelor electronice de costuri cu un singur senzor de măsură - K_T ;

c) diferența dintre temperatura măsurată cu sondele de temperatură și temperatura reală a corpului de încălzire și a aerului, pentru diferite tipuri de suprafețe de transfer de căldură - K_C ;

12. factor de conversie - mărime adimensională folosită la conversia valorii afișate de un repartitor de costuri pentru încălzire în valori adecvate pentru repartizarea costurilor cu energia termică, determinată, pentru fiecare combinație corp de încălzire - repartitor de costuri – incintă/încăpere, ca produs între factorul de evaluare global și factorul de amplasare prevăzut în anexa nr. 1;

13. furnizor de energie termică - operatorul care asigură, în baza unui contract, vânzarea energiei termice către utilizatori/consumatori și încasarea contravalorii acesteia;

14. instalații de utilizare a energiei termice pentru încălzire - totalitatea instalațiilor și receptoarelor prin care se consumă/utilizează energia termică pentru încălzire;

15. instalații de utilizare a apei calde de consum - totalitatea instalațiilor prin care se consumă/utilizează apă caldă de consum;

16. părți comune - bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;

17. prestator - persoană juridică titulară de autorizație emisă de către ANRE pentru:

a) exploatarea sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire - autorizație de tip II,

b) exploatarea sistemelor de repartizare a costurilor pentru apă caldă de consum - autorizație de tip IV,

care răspunde de corectitudinea repartizării consumurilor de energie termică pentru încălzire și/sau apă caldă de consum într-un condominiu;

18. proprietate individuală - locuință sau spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în proprietate exclusivă;

19. proprietarii de condominii - persoanele fizice sau juridice care dețin în proprietate unu sau mai multe imobile de tip condominiu destinate închirierii, în care nu există constituită o asociație de proprietari;

20. repartitor de costuri - aparat cu indicații adimensionale sau dimensionale, destinat utilizării în cadrul sistemelor de repartizare a costurilor, în scopul determinării:

a) energiei termice consumate de corpul de încălzire pe care acesta este montat;

b) energiei termice conținute în apa caldă de consum și volumul apei calde de consum care trece prin aparat;

21. repartitor de costuri pentru încălzire - aparat pentru înregistrarea proporțională a puterii termice în unități de consum;

- 22.** repartitor de costuri pentru apă caldă de consum - contor de apă caldă de consum utilizat ca repartitor de costuri;
- 23.** repartitor de costuri de tip optic - repartitor care este citit, prin vizualizarea afișajului, doar din interiorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință în care acesta este montat;
- 24.** repartizare a costurilor - totalitatea acțiunilor și activităților desfășurate de prestator, în scopul repartizării pe fiecare proprietate individuală a costurilor dintr-un imobil de tip condominiu;
- 25.** sisteme de repartizare a costurilor - ansamblu format din mai multe repartitoare de costuri, de același fel, armăturile și instalațiile aferente, montate în imobile de tip condominiu, care funcționează și este exploatat de prestator pe baza unui program de calcul specializat;
- 26.** spațiu cu altă destinație decât cea de locuință – spațiu sau apartament dintr-un condominiu utilizat în scop lucrativ de către o persoană juridică;
- 27.** suprafață echivalentă termic a unui corp de încălzire - mărime convențională care caracterizează puterea termică a unui corp de încălzire; metrul pătrat de suprafață echivalentă termic este acea suprafață a corpului de încălzire care cedează 453 W, în următoarele condiții de proiectare: temperatura de intrare și ieșire a agentului termic din corpul de încălzire de 90°C/70°C și temperatura interioară a spațiului de 20°C;
- 28.** suprafața utilă a apartamentului - suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor, așa cum este înscrisă în cartea funciară sau în actul de proprietate; cuprinde: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu cuprinde: suprafața logiilor și a balcoanelor, dacă în acestea nu s-au montat corpuri de încălzire;
- 29.** unitate de calcul - ansamblul format dintr-un contor de energie termică și repartitoarele de costuri aferente, montate în instalația de utilizare a energiei termice pentru încălzire și/sau a apei calde de consum dintr-un condominiu alimentat exclusiv prin bransamentul pe care e montat acel contor;
- 30.** unitate de consum - mărime adimensională utilizată la stabilirea consumului de energie termică, determinată, după caz:
- a) ca diferență a indecșilor înregistrați de un repartitor de costuri, corectată, după caz, prin aplicarea unor coeficienți de corecție;
 - b) pe bază de bareme, în cazul repartitoarelor de costuri pentru apă caldă de consum;
 - c) prin calcule, altele decât cele din situațiile de la lit. a) și b);

31. utilizator al apartamentului/spațiului - persoană fizică sau juridică, titular al drepturilor de folosință asupra apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, denumit în continuare *utilizator*;

32. utilizator de energie termică - unul sau mai mulți consumatori de energie termică, beneficiari ai serviciului public de alimentare cu energie termică; în cazul condominiilor, prin utilizator se înțelege totalitatea consumatorilor din condominiul respectiv.

Secțiunea a 4-a

Documente de referință

Art. 5. - Dispozițiile prezentului regulament se coroborează/completează cu prevederile următoarelor acte normative și standarde:

a) Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, cu modificările și completările ulterioare;

b) Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică, cu modificările și completările ulterioare;

d) Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare;

e) Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 87/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru acordarea autorizațiilor pentru montarea, punerea în funcțiune, repararea și exploatarea sistemelor de repartizare a costurilor;

f) SR EN 834:2014 Repartitoare de costuri ale căldurii pentru determinarea consumului radiatoarelor utilizate la încălzirea încăperilor. Aparare alimentate cu energie electrică.

Secțiunea a 5-a

Dispoziții generale

Art. 6. - **(1)** Repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, atât pentru încălzire cât și pentru apă caldă de consum, pe baza indicațiilor repartitoarelor de costuri, se realizează numai de către prestatori.

(2) Citirea repartitoarelor de costuri și repartizarea consumurilor de energie termică, atât pentru încălzire cât și pentru apă caldă de consum, se realizează lunar.

(3) Pentru fiecare unitate de calcul, contractul pentru exploatarea sistemelor de repartizare a costurilor cu încălzirea și/sau pentru exploatarea sistemelor de repartizare a costurilor cu apă caldă de consum se încheie între asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul condominiului și un prestator.

(4) La semnarea contractului de exploatare a sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau pentru apă caldă de consum, asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul condominiului comunică, în scris, prestatorului informațiile cu privire la:

a) suprafețele utile pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință,

b) numărul de persoane pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință; aceste informații sunt utilizate numai în cazul repartizării consumurilor de energie termică din apa caldă de consum;

toate informațiile comunicate sunt actualizate și retransmise prestatorului de către asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul condominiului, ori de câte ori apar modificări.

(5) Asociațiile de proprietari/asociațiile de chiriași, membrii acestora, proprietarii de condominii, sau oricare alte persoane fizice sau juridice neautorizate nu au dreptul de a face repartizarea costurilor pentru energia termică pe baza indicațiilor repartitoarelor de costuri.

(6) În imobilele de tip condominiu în care sunt montate sisteme de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau apă caldă de consum, persoanele fizice sau juridice autorizate pentru administrarea condominiilor stabilesc cotele de întreținere doar în baza datelor furnizate de către prestatorul cu care asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul de condominiu are încheiat contract.

(7) Indicațiile repartitoarelor de costuri pentru încălzire și apă caldă de consum nou montate vor fi luate în considerare începând cu luna de consum următoare.

(8) Exploatarea sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire sau pentru apă caldă de consum montate în spațiile cu altă destinație decât cea de locuință dintr-o unitate de calcul se realizează de către același prestator care exploatează celelalte sisteme de repartizare din respectiva unitate de calcul.

(9) Contractul încheiat de asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul de condominiu cu un prestator se suspendă/încetează de drept în cazul în care acestuia din urmă i-a fost suspendată sau retrasă autorizația de către autoritatea de reglementare competentă. În această situație, asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul de condominiu va încheia un contract pentru exploatarea sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau pentru apă caldă de consum instalate în condominiu cu un alt prestator, cu condiția ca

acesta să dețină autorizație de exploatare a sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire sau apă caldă de consum pentru tipul de repartitor care este montat în unitatea de calcul.

CAPITOLUL II. Repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire

Secțiunea 1

Dispoziții generale privind repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire

Art. 7. - Cantitatea totală de energie termică pentru încălzire repartizată fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință se stabilește ca sumă între consumul individual de încălzire și cota-parte din consumul comun, dintr-o unitate de calcul, și se calculează cu relația:

$$Q_{TOT}^i = Q_{PC}^i + Q_{IND}^i \quad MWh, \quad (1)$$

în care:

Q_{TOT}^i - cantitatea totală de energie termică pentru încălzire repartizată fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, exprimată în MWh;

Q_{PC}^i - cantitatea de energie termică aferentă consumului comun de încălzire ce revine proprietarului sau utilizatorului apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, calculată conform Art. 14. - , exprimată în MWh;

Q_{IND}^i - cantitatea de energie termică aferentă consumului individual de încălzire ce revine proprietarului sau utilizatorului apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, calculată conform Art. 16. - alin. (2), exprimată în MWh;

i - numărul apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul.

Art. 8. - (1) Valorile citite de către prestator pentru fiecare repartitor de costuri pentru încălzire de tip optic se trec într-o fișă de citire, care cuprinde:

- a) adresa condominiului;
- b) numărul apartamentului sau denumirea spațiului cu altă destinație decât cea de locuință;
- c) numele proprietarului;
- d) seria repartitorului;
- e) locul de montaj al repartitorului/încăperea;
- f) valorile indecșilor citați, pentru fiecare lună de consum;

- g)** data citirii;
- h)** starea sigiliilor personalizate de unică folosință;
- i)** semnătura de confirmare a proprietarului/utilizatorului.

(2) În situații excepționale, când autoritățile competente instituie restricții sanitare, care au drept consecință limitarea circulației din motive de sănătate publică, citirea repartitoarelor de costuri pentru încălzire de tip optic se poate realiza și de către proprietarul/utilizatorul apartamentului sau al unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, cu condiția ca acesta să asigure accesul reprezentantului prestatorului în apartamentul/spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, odată la două luni, pentru citirea și verificarea repartitoarelor de costuri pentru încălzire; informațiile prevăzute la alin. (1) lit. a) ÷ g) se transmit prestatorului utilizând mijloacele de comunicare notificate în prealabil de către acesta.

(3) Dacă proprietarul/utilizatorul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință nu poate asigura prestatorului accesul pentru citirea repartitoarelor de costuri pentru încălzire de tip optic, în perioada de citire stabilită, sau nu comunică citirea acestora în situația excepțională prevăzută la alin. (2), unitățile de consum aferente repartitoarelor din acea proprietate se estimează corespunzător unei citiri anterioare sau unei perioade de repartizare similare din punct de vedere al consumului, în care repartitoarele au fost citite, sau cum s-a convenit prin contract, urmând ca regularizarea unităților de consum să se facă în prima lună, după citirea memoriei repartitorului. Repartitoarele de costuri pentru încălzire aflate în exploatare trebuie să aibă posibilitatea de memorare a datelor lunare pe o perioadă de minimum 12 luni. Costurile legate de regularizări se suportă conform clauzelor contractuale.

(4) Fac excepție de la dispozițiile alin. (1), (2) și (3) repartitoarele de costuri pentru încălzire care se citesc de la distanță.

(5) În situația în care indexul unui repartitor de costuri pentru încălzire cu citire de la distanță nu se poate recepționa, unitățile de consum estimate acestui repartitor se determină astfel:

a) corespunzător unei citiri anterioare sau unei perioade de repartizare similare din punct de vedere al consumului; prevederile se aplică în situația în care există un istoric de consum, iar indexul repartitorului a fost recepționat în acea perioadă;

b) ca medie a unităților de consum necorectate înregistrate, în luna respectivă, de celelalte repartitoare din același apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, la care se aplică factorul de conversie pentru corpul de încălzire în cauză; prevederile se aplică în situația în care nu există un istoric de consum iar în apartamentul/spațiul cu altă destinație decât cea de locuință în cauză există mai multe repartitoare de costuri pentru încălzire iar acestea au fost recepționate;

c) 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; prevederile se aplică în situația în care nu se pot aplica dispozițiile de la alin. (5) lit. a) și b).

(6) Regularizarea consumurilor estimate la alin. (5) se realizează, după caz, în luna următoare sau după verificarea repartitorului în cauză.

(7) Prestatorul are obligația să comunice lunar asociației de proprietari/asociației de chiriași/proprietarului condominiului lista apartamentelor/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în situația prevăzută la alin. (5), în vederea asigurării/facilitării accesului în apartamentele/spațiile în care se află repartitoarele care nu se pot recepționa, pentru: verificarea repartitoarelor, remedierea cauzelor care au condus la lipsa recepției și/sau, după caz, înlocuirea acestora.

Art. 9. - (1) Apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât cea de locuință este considerat fără repartitoare de costuri pentru încălzire în următoarele cazuri:

a) când încă nu sunt montate repartitoare de costuri;

b) când se constată:

- i. violarea sigiliului aplicat repartitorului de costuri pentru încălzire;
- ii. deteriorarea repartitorului de costuri pentru încălzire;
- iii. intervenții neautorizate asupra repartitorului de costuri pentru încălzire;
- iv. modificarea, înlocuirea sau suplimentarea unui corp de încălzire fără respectarea dispozițiilor legale;
- v. modificarea poziției de montare a repartitorului de costuri pentru încălzire;
- vi. orice alte acțiuni care pot conduce la denaturarea corectitudinii datelor înregistrate de repartitorul de costuri pentru încălzire;

c) după împlinirea a 2 luni consecutive în care proprietarul/utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu a permis prestatorului citirea repartitoarelor de tip optic și/sau verificarea repartitoarelor de costuri; consumul repartizat conform art. 17 alin. (2) lit. a), după împlinirea celor 2 luni, se recalculează pe cheltuiala proprietarului/utilizatorului apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, după ce acesta permite accesul prestatorului să realizeze citirea și/sau verificarea repartitoarelor de costuri pentru încălzire;

d) când proprietarul refuză înlocuirea repartitorului de costuri, în cazul în care acesta s-a defectat sau înregistrează valori ale căror erori de măsură le depășesc pe cele admise de producător;

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

f) când proprietarul/utilizatorul nu asigură prestatorului accesul în apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât cea de locuință pentru:

i. verificarea anuală a repartitoarelor de costuri pentru încălzire,

ii. verificarea repartitoarelor de costuri pentru încălzire cu citire de la distanță care nu pot fi recepționate.

(2) Consumul de energie termică pentru încălzire repartizat în situațiile descrise la alin. (1) lit. b) se recalculează, pentru perioada dintre ultima verificare și cea curentă, conform prevederilor Art. 17. - alin. (2) lit. a), în care coeficientul de corecție k_{NC} 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.

(3) Prestatorul are obligația să comunice lunar, în scris, asociației de proprietari/asociației de chiriași/proprietarului condominiului care sunt apartamentele/spațiile cu altă destinație decât cea de locuință aflate în situațiile prevăzute la alin. (1).

(4) Prevederile de la alin. (1) lit. c) nu se aplică în situația în care asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul condominiului informează, anual, în scris, prestatorul cu privire la faptul că:

a) apartamentul nu este locuit/în spațiul cu altă destinație decât cea de locuință nu se desfășoară activități lucrative și nu există consum individual de energie termică înregistrat de repartitoarele de costuri; în acest caz, robinetele termostactice montate pe corpurile de încălzire și ferestrele sunt și rămân închise pe întreaga perioadă cât apartamentul este nelocuit/în spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu se desfășoară activități lucrative;

b) proprietarul/utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință se angajează să permită accesul prestatorului pentru verificare anuală a repartitoarelor.

Art. 10. - (1) Prestatorul are obligația de a face anual verificarea repartitoarelor de costuri și a corpurilor de încălzire din toate apartamentele/spațiile cu altă destinație decât cea de locuință conectate la SACET sau la sursa proprie locală de producere a energiei termice; în cazul în care în urma verificării, se constată că datele pe baza cărora au fost determinate consumurile individuale nu corespund realității, prestatorul va proceda la regularizarea/recalcularea consumurilor repartizate, în funcție de opțiunea asociației de proprietari/asociației de chiriași/proprietarului de condominiu; cheltuielile legate de regularizare/recalculare se

suportată, după caz, funcție de persoana care se face vinovată, de către proprietarul sau utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, prin intermediul asociației de proprietari/asociației de chiriași/proprietarului condominiului, sau de către prestator.

(2) Dacă la verificarea anuală a repartitoarelor, efectuată de prestator, sau la orice verificare efectuată în perioada de încălzire se constată deficiențe în funcționarea unui repartitor, care nu se datorează unei intervenții neautorizate, unitățile de consum necorectate aferente acestui repartitor se determină, pentru perioada de la ultima verificare și cea curentă, astfel:

a) ca medie a unităților de consum necorectate înregistrate de celelalte repartitoare din același apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, la care se aplică factorul de conversie pentru corpul de încălzire în cauză; prevederile se aplică în situația în care în apartamentul/spațiul cu altă destinație decât cea de locuință în cauză există mai multe repartitoare de costuri pentru încălzire;

b) ca medie a unităților de consum necorectate înregistrate de toate repartitoarele de costuri pentru încălzire din unitatea de calcul, la care se aplică factorul de conversie pentru corpul de încălzire în cauză; prevederile se aplică în situația în care nu se pot aplica dispozițiile de la alin. (2) lit. a).

Art. 11. - (1) Înainte de înlocuirea unui corp de încălzire, pe care este instalat un repartitor de costuri pentru încălzire, proprietarul/utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință este obligat să informeze asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul condominiului.

(2) Înlocuirea corpului de încălzire se realizează de proprietar doar cu respectarea dispozițiilor legale, iar demontarea, remontarea sau înlocuirea, după caz, a repartitorului de costuri pentru încălzire se realizează doar de către un prestator autorizat de ANRE pentru tipul respectiv de repartitor.

(3) Toate corpurile de încălzire din unitatea de calcul pentru care se face repartizarea energiei termice trebuie să aibă montate repartitoare de costuri de același tip și de la același producător.

Secțiunea a 2-a

Stabilirea și repartizarea consumurilor comune de energie termică pentru încălzire

Art. 12. - Cantitatea totală de energie termică aferentă consumului comun de încălzire din condominiu/unitatea de calcul se determină cu relația:

$$Q_{PC\hat{i}}^{tot} = K_{PC\hat{i}}/100 \times Q_i^{tot} \quad MWh, \quad (2)$$

în care:

$Q_{PC\hat{i}}^{tot}$ - cantitatea totală de energie termică aferentă consumului comun de încălzire din condominiu/unitatea de calcul, exprimată în MWh;

$K_{PC\hat{i}}$ - cota procentuală din cantitatea totală de energie termică aferentă consumului comun de încălzire al condominiului/unității de calcul, stabilită conform Art. 13. - , exprimată în %;

Q_i^{tot} - cantitatea totală de energie termică pentru încălzire înregistrată de contorul de bransament al condominiului/unității de calcul, exprimată în MWh; în cazul condominiilor alimentate cu energie termică de la SACET, această cantitate se regăsește în factura emisă de furnizor.

Art. 13. - (1) Cota procentuală din cantitatea totală de energie termică aferentă consumului comun de încălzire al condominiului/unității de calcul, $K_{PC\hat{i}}$, are valori cuprinse în intervalul 30% ÷ 50% din cantitatea totală de energie termică pentru încălzire, Q_i^{tot} , înregistrată de contorul de bransament.

(2) Valoarea cotei procentuale din cantitatea totală de energie termică aferentă consumului comun de încălzire al condominiului/unității de calcul, $K_{PC\hat{i}}$, este stabilită, în limitele prevăzute la alin. (1), de către asociația de proprietari/asociația de chiriași prin hotărâre a adunării generale, sau, după caz, de către proprietarul de condominiu prin hotărâre. Cotă procentuală aferentă consumului comun de încălzire poate avea valori diferite pentru fiecare lună de consum din sezonul rece.

(3) Asociația de proprietari/asociația de chiriași/propietarul de condominiu are obligația să comunice prestatorului, în scris, hotărârea prevăzută la alin. (2).

(4) În situația în care asociația de proprietari/asociația de chiriași/propietarul de condominiu nu comunică, în scris, prestatorului hotărârea, așa cum este prevăzut la alin. (3), cota procentuală aferentă consumului comun, luată în calcul de către prestator la repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire, are următoarele valori:

a) 30% din cantitatea totală de energie termică pentru încălzire înregistrată de contorul de bransament pentru lunile de consum decembrie, ianuarie și februarie;

b) 50% din cantitatea totală de energie termică pentru încălzire înregistrată de contorul de bransament în celelalte luni în care se furnizează agent termic pentru încălzire.

Art. 14. - Cota-parte din cantitatea totală de energie termică aferentă consumului comun de încălzire ce revine apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, indiferent dacă sunt deținute de persoane fizice sau juridice, se determină cu relația:

$$Q_{PCi}^i = Q_{PCi}^{tot} \times Z^i \quad MWh, \quad (3)$$

în care:

Q_{PCi}^{tot} – are semnificația de la Art. 12. - ;

Z^i - cota indiviză aferentă apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință "i"; se determină cu relația:

$$Z^i = \frac{S_{ui}}{\sum S_{ui}} \quad (4)$$

unde: S_{ui} - reprezintă suprafața utilă aferentă apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință "i" ;

$\sum S_{ui}$ - reprezintă suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul;

i - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul.

Art. 15. - Cantitatea de energie termică aferentă consumului comun de încălzire repartizată proporțional cu cota indiviză conform Art. 14. - se achită de către toți proprietarii/utilizatorii de apartamente/spații cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul condominiului/unității de calcul, indiferent dacă:

a) apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință sunt sau nu alimentate cu energie termică din SACET sau de la o sursă proprie locală de producere a energiei termice montată la nivelul condominiului/unității de calcul;

b) coloanele de distribuție a încălzirii ce traversează apartamentele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință sunt sau nu izolate termic.

Secțiunea a 3-a

Stabilirea și repartizarea consumurilor individuale de energie termică pentru încălzire

Art. 16. - (1) Repartizarea consumurilor individuale de energie termică pentru încălzire se realizează proporțional cu numărul de unități de consum, determinate astfel:

a) în funcție de indicațiile repartitoarelor de costuri de încălzire;

b) prin calcul, pentru acele apartamente/spații cu altă destinație decât cea de locuință care sunt considerate fără repartitoare;

c) prin estimare, în cazul în care nu se poate realiza citirea repartitoarelor de costuri de tip optic sau nu se poate realiza recepția repartitoarelor de costuri cu citire de la distanță.

(2) Cantitatea de energie termică aferentă consumului individual de încălzire ce revine proprietarului sau utilizatorului apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință se determină cu relația:

$$Q_{INDi}^i = \frac{n_{TOT}^i}{\sum_{i=1}^n n_{TOT}^i} \times \left(1 - \frac{K_{PCi}}{100}\right) \times Q_i^{tot} \quad MWh, \quad (5)$$

în care:

K_{PCi} și Q_i^{tot} - au semnificațiile de la Art. 12. - ;

n_{TOT}^i - numărul total de unități de consum aferente unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință; se determină cu relația:

$$n_{TOT}^i = n_{CAL}^i + n_{NC}^i \quad (6)$$

în care:

n_{CAL}^i - numărul de unități de consum alocate corpurilor de încălzire din spațiul "i" pe care sunt montate repartitoare de costuri; se determină conform alin. (3);

n_{NC}^i - numărul total de unități de consum alocate corpurilor de încălzire din spațiul "i" pe care nu sunt montate repartitoare de costuri sau sunt montate repartitoare, însă apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât cea de locuință este considerat fără repartitoare, conform prevederilor de la Art. 9. - alin. (1); se determină, după caz, conform Art. 17. - alin. (2) lit. a) sau b);

i - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul.

(3) Numărul total de unități de consum aferent fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință în care sunt montate repartitoare de costuri pe corpurile de încălzire se determină cu relația:

$$n_{CAL}^i = \sum_{j=1}^m (n_{CAL}^j \times K_{C\,CAL}^j \times K_a^j \times K_{Q\,CAL}^j \times K_T^j) \quad (7)$$

în care:

n_{CAL}^j - numărul de unități de consum aferent repartitorului de costuri montat pe corpul de încălzire din incinta/încăperea "j"; se determină ca diferență între indexul nou și cel vechi al repartitorului sau se estimează, conform prezentului regulament, în cazul în care nu se poate realiza citirea/recepția repartitorului de costuri pentru încălzire;

K_{CCAL}^j - factorul de evaluare al cuplajului termic ce caracterizează repartitorul de costuri și corpul de încălzire, din incinta/încăperea "j", pe care acesta este montat; este specific fiecărui tip de repartitor și corp de încălzire; valoarea acestuia este pusă la dispoziția prestatorului de către producătorul repartitorului;

K_a^j - factorul de amplasare aferent incintei/încăperii "j" în care este amplasat corpul de încălzire; factorii de amplasare sunt prevăzuți în anexa nr. 1; în cazul apartamentelor utilizate de persoane juridice în scop lucrativ ori pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, indiferent de deținător sau utilizator, factorul de amplasare are valoarea unu;

K_{QCAL}^j - factorul de evaluare cu puterea termică a corpului de încălzire amplasat în incinta/încăperea "j" pe care este montat repartitorul; valoarea acestuia este determinată în funcție de puterea termică a corpului de încălzire pe care este montat repartitorul;

K_T^j - factorul de evaluare pentru încăperi cu temperaturi interioare de proiectare scăzute; este utilizat doar în cazul în care sunt folosite repartitoare de costuri pentru încălzire cu un singur senzor de temperatură; în cazul repartitoarelor cu doi senzori de temperatură, acest factor are valoarea unu;

i – numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință în care sunt montate repartitoare de costuri pentru încălzire din unitatea de calcul;

j - incinta/încăperea din apartamentul "i" în care este montat repartitorul de costuri pe corpul de încălzire.

Art. 17. - (1) Numărul total de unități de consum aferent fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, alimentat din rețeaua interioară de distribuție a agentului termic, care este considerat 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; unitățile de consum alocate se corectează cu factorii de amplasare prevăzuți în anexa nr.1.

(2) Numărul de unități de consum alocate pentru corpurile de încălzire din apartamentele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință considerate fără repartitoare de costuri se determină astfel:

a) 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 determină cu relația:

$$n_{NC}^i = k_{NC} \times \sum_{j=1}^m (R_{max} \times K_a^j \times SET^j) \quad (8)$$

în care:

k_{NC} - coeficientul de corecție; acesta are valoarea 1,1, atât pentru apartamente, cât și pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință;

R_{max} - valoarea cea mai mare a raportului dintre numărul de unități de consum înregistrate de un repartitor de costuri pentru încălzire din unitatea de calcul, corectate cu factorii K_Q și K_C aferenți, și suprafața echivalentă termic a corpului de încălzire pe care este montat acest repartitor, exprimată în unități de consum/m²;

SET^j - suprafața echivalentă termic aferentă corpului de încălzire "j" din spațiul fără repartitoare de costuri "i", exprimată în m²;

K_a^j - are semnificația de la art. 16 alin. (3);

i - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință care nu are montate repartitoare de costuri sau este considerat fără repartitoare de costuri pentru încălzire din unitatea de calcul.

b) 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, numărul de unități de consum aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință se determină cu relația:

$$n_{NC}^i = k_{NC} \times R_J^{max} \times S_U^i \quad (9)$$

în care:

k_{NC} - coeficient de corecție; acesta are următoarele valori, atât pentru apartamente cât și pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință:

- i.** 1,3 - până la data de 31 decembrie 2022;
- ii.** 3,0 - începând cu data de 1 ianuarie 2023.

R_J^{max} - cea mai mare valoare a raportului dintre numărul de unități de consum, corectate cu factorul de conversie, înregistrate de repartitoarele de costuri din cadrul unui apartament "j" și suprafața utilă a acelui apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, exprimată în unități de consum/m²;

S_U^i - suprafața utilă a apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință "i", comunicată de asociația de proprietari/asociația de chiriași/propietarul de condominiu, exprimată în m²;

i - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință care nu are montate repartitoare de costuri sau este considerat fără repartitoare de costuri pentru încălzire din unitatea de calcul;

j - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință în care sunt montate repartitoare și care înregistrează cea mai mare valoare a R_j^{max} din unitatea de calcul.

(3) Anual, cu ocazia verificării repartitoarelor, proprietarii/utilizatorii apartamentelor/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință care sunt considerate ca fiind fără repartitoare de costuri conform art. 9 alin. (1) au obligația să asigure accesul prestatorului pentru verificarea corpurilor de încălzire; în caz contrar, prestatorul aplică prevederile Art. 17. - alin. (2) lit. b), punctul ii).

CAPITOLUL III. Repartizarea consumurilor de energie termică înglobată

în apa caldă de consum

Secțiunea 1

Dispoziții generale privind repartizarea consumurilor de energie termică înglobată

în apa caldă de consum

Art. 18. - (1) Cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă de consum, ce revine apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, se stabilește ca sumă dintre cantitatea de energie termică aferentă consumului individual și cota parte din cantitatea totală de energie termică aferentă părților comune și se calculează cu relația:

$$Q_{TOTALA}^i = Q_{PCA}^i + Q_{INDA}^i \quad MWh, \quad (10)$$

în care:

Q_{TOTALA}^i - cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă de consum ce revine apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, exprimată în MWh;

Q_{PCA}^i - cantitatea de energie termică înglobată în apa caldă de consum aferentă părților comune, ce revine proprietarului sau utilizatorului apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, calculată conform Art. 24. - , exprimată în MWh;

Q_{INDA}^i - cantitatea de energie termică înglobată în apa caldă de consum aferentă consumului individual, ce revine proprietarului sau utilizatorului apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, calculată conform Art. 25. - alin. (2), exprimată în MWh;

i - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul.

Art. 19. - Cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă de consum ce se repartizează apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea sau utilizarea persoanelor fizice sau juridice, în care sunt montate repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum, precum și apartamentelor/spațiilor aflate în una dintre situațiile prevăzute la Art. 21. - alin. (1), se determină cu relația:

$$Q_{RC A} = Q_A^{tot} - Q_{BARA}^{tot} \quad MWh, \quad (11)$$

în care:

$Q_{RC A}$ - cantitatea de energie termică înglobată în apa caldă de consum, ce se repartizează proporțional cu unitățile de consum, exprimată în MWh;

Q_A^{tot} - cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă de consum, înregistrată de contorul de bransament al condominiului/unității de calcul, exprimată în MWh; în cazul condominiilor alimentate cu energie termică de la SACET, această cantitate se regăsește în factura emisă de furnizor;

Q_{BARA}^{tot} - cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă de consum, repartizată pe bază de bareme, determinată conform Art. 28. - , exprimată în MWh.

Art. 20. - (1) Citirea indecșilor repartitoarelor de costuri pentru apă caldă de consum de tip optic se face de către prestator sau de către reprezentantul asociației de proprietari/asociației de chiriași/propietarului condominiului, împreună cu proprietarul/utilizatorul apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, concomitent cu citirea indecșilor repartitoarelor de costuri pentru apă caldă de consum montate în instalațiile comune de utilizare.

(2) Citirea indecșilor se efectuează cu 3 zecimale.

(3) Valorile citite la fiecare repartitor de costuri pentru apă caldă de consum de tip optic se trec în fișa de citire, care trebuie să cuprindă informațiile prevăzute la Art. 8. - alin. (1).

(4) În cazul în care citirea datelor indicate de repartitoarele de costuri pentru apă caldă de consum se realizează de la distanță, nu este necesară întocmirea fișei de citire prevăzute la Art. 8. - alin. (1); proprietarii apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință sunt înștiințați în prealabil, de către reprezentantul asociației de proprietari/asociației de chiriași/propietarului condominiului, asupra zilei în care prestatorul efectuează citirea/recepția datelor.

(5) Asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul de condominiu are obligația să comunice, în scris, prestatorului data/datele la care furnizorul de energie termică citește contorul/contoarele de bransament.

(6) Asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul de condominiu face verificări periodice asupra stării instalației sanitare de apă caldă de consum, din părțile comune ale condominiului și din apartamentele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, pentru depistarea eventualelor pierderi de apă caldă de consum și, după caz, remedierea cauzelor care le-au produs.

(7) În cazul în care sunt montate repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum de tip optic, citirea repartitoarelor de costuri pentru apă caldă de consum se poate realiza și numai de către proprietar/utilizatorul apartamentului/spațiului decât cea de locuință, dar în aceeași zi în care se fac și celelalte citiri, caz în care reprezentantul asociației de proprietari/asociației de chiriași/proprietarul condominiului, respectiv prestatorul, au obligația de a centraliza datele și de a face verificări cel puțin trimestrial privind corectitudinea datelor transmise.

(8) Dacă, din motive întemeiate, proprietarul/utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu poate asigura accesul prestatorului sau reprezentantului asociației de proprietari/asociației de chiriași/ proprietarul condominiului, în perioada stabilită, pentru citirea repartitoarelor de costuri pentru apă caldă de consum de tip optic, sau nu poate efectua citirea conform prevederilor de la alin. (7), unitățile de consum aferente acestui apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință se estimează astfel:

a) corespunzător unei citiri anterioare sau unei perioade de repartizare similare din punct de vedere al consumului; prevederile se aplică în situația în care există un istoric al consumului, iar indexul repartitorului de apă caldă de consum a fost citit în acea perioadă;

b) funcție de consumul mediu aferent lunii respective de consum, determinat ca raport între numărul total de unități de consum și numărul total de persoane aferent apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, din unitate de calcul, pentru care s-a realizat citirea repartitoarelor de costuri pentru apă caldă de consum; consumul mediu se înmulțește cu numărul de persoane aferent apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință în cauză; prevederile se aplică în situația în care nu există un istoric al consumului.

(9) Regularizarea consumurilor estimate conform prevederilor de la alin. (8) 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 proprietarul condominiului.

(10) În situația în care indexul unui repartitor de costuri pentru apă caldă de consum cu citire de la distanță nu se poate recepționa, unitățile de consum aferente acestui repartitor luate în calcul se estimează astfel:

a) corespunzător consumului lunii anterioare; prevederile se aplică în situația în care există un istoric de consum, iar indexul repartitorului de apă caldă de consum a fost recepționat în acea perioadă,

b) prin alocarea unui consum mediu al lunii respective, aferent unității de calcul, determinat ca raport între numărul total de unități de consum înregistrate și recepționate de repartitoarele de apă caldă de consum montate în încăperile care au aceeași destinație și numărul total de persoane aferent apartamentelor/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință considerate ca bază de calcul; consumul mediu rezultat se înmulțește cu numărul de persoane aferent apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință în cauză; prevederile se aplică în situația în care nu există un istoric de consum.

(11) Regularizarea consumurilor estimate conform prevederilor de la alin. (10) se realizează, după caz, în luna următoare sau după verificarea repartitorului în cauză.

(12) Prestatorul are obligația să comunice lunar asociației de proprietari/asociației de chiriași/proprietarului condominiului, lista apartamentelor/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în situația prevăzută la alin. (10), în vederea asigurării/facilitării accesului în apartamentele/spațiile în care se află repartitoarele care nu se pot recepționa, pentru: verificarea repartitoarelor, remedierea cauzelor care au condus la lipsa recepției și/sau, după caz, înlocuirea acestora.

Art. 21. - (1) Apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât cea de locuință este considerat fără repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum atunci când:

a) nu sunt încă montate repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum;

b) se constată violarea sigiliilor chiar și numai la unul dintre repartitoarele de costuri pentru apă caldă de consum. Perioada considerată ca fiind fără repartitor este de la ultima verificare și până la resigilarea repartitorului; numărul de unități de consum se stabilește, după caz, conform prevederilor Art. 27. - alin. (1) sau Art. 28. - , iar consumul pe această perioadă se recalculează pe cheltuiala proprietarului;

c) timp de 2 luni consecutive, proprietarul/utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu a permis citirea repartitoarelor de costuri pentru apă caldă de consum de tip optic, nu a comunicat citirile conform prevederilor Art. 20. - alin. (7) și/sau nu a permis verificarea repartitoarelor de costuri pentru apă caldă de consum; consumul individual repartizat conform Art. 27. - după împlinirea celor 2 luni, se recalculează pe

cheltuiala proprietarului/utilizatorului apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, după ce acesta permite accesul prestatorului să realizeze citirea și/sau verificarea repartitoarelor de costuri pentru apă caldă de consum;

d) proprietarul refuză înlocuirea repartitorului de costuri pentru apă caldă de consum în cazul în care acesta s-a defectat sau înregistrează valori ale căror erori de măsură depășesc clasa de exactitate a acestuia;

e) în cazul în care asociația de proprietari/asociația de chiriași/propietarul de condominiu decide înlocuirea repartitoarelor de costuri pentru apă caldă de consum iar proprietarul/utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu asigură accesul prestatorului pentru înlocuirea acestora;

f) când proprietarul nu asigură prestatorului accesul în apartament/spațiul cu altă destinație decât cea de locuință pentru verificarea repartitorului de costuri cu citire de la distanță care nu poate fi citit/recepționat;

g) când se constată orice alte acțiuni care pot conduce la denaturarea corectitudinii datelor înregistrate de repartitorul de costuri pentru apă caldă de consum.

(2) Prestatorul are obligația să comunice lunar, în scris, asociației de proprietari/asociației de chiriași/propietarului de condominiu care sunt apartamentele/spațiile cu altă destinație decât cea de locuință care se află în situațiile prevăzute la alin. (1).

Art. 22. - (1) În situația în care contoarele de apă caldă de consum utilizate ca repartitoare de costuri au fost puse la dispoziție pe piață și puse în funcțiune în conformitate cu prevederile legislației metrologice în vigoare, asociațiile de proprietari/asociațiile de chiriași/propietarii de condominii pot decide să le supună verificării metrologice efectuată de către BRML sau de către un laborator de metrologie autorizat de BRML.

(2) În situația în care contoarele de apă caldă de consum utilizate ca repartitoare de costuri nu au fost puse la dispoziție pe piață și nu au fost puse în funcțiune în conformitate cu prevederile legislației metrologice în vigoare, proprietarii de apartamente/spații cu altă destinație decât cea de locuință au obligația să instaleze alte repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum, conform actelor normative în vigoare.

Secțiunea a 2-a

Stabilirea și repartizarea consumurilor comune de energie termică înglobată în apa caldă de consum

Art. 23. - (1) Cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă consumată în spațiile comune ale condominiului/unității de calcul se determină cu relația:

$$Q_{PCA} = K_{PCA} \times Q_{RCA} \quad MWh, \quad (12)$$

în care:

Q_{PCA} - cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă consumată în spațiile comune ale condominiului/unității de calcul, exprimată în MWh;

K_{PCA} - cota procentuală din cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă de consum consumată în spațiile comune, exprimată în %;

Q_{RCA} - cantitatea de energie termică înglobată în apa caldă de consum ce se repartizează proporțional cu unitățile de consum, determinată conform Art. 19. - , exprimată în MWh.

(2) Cota procentuală din cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă de consum consumată în spațiile comune ce se repartizează proprietarilor/utilizatorilor apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, aflate în proprietatea ori utilizarea persoanelor fizice sau juridice, se stabilește proporțional cu numărul de unități de consum înregistrate de repartitoarele de costuri pentru apă caldă de consum montate în instalația de utilizare a apei calde de consum din părțile comune și se determină cu relația:

$$K_{PCA} = \frac{n_{PCA} \times 100}{n_{PCA} + \sum_{i=1}^n (n_{REP}^i + n_{NCA}^i)} \% \quad (13)$$

în care:

K_{PCA} – are semnificația de la alin. (1);

n_{PCA} - numărul total de unități de consum înregistrate de repartitoarele de costuri pentru apă caldă de consum montate în instalațiile de utilizare din părțile comune;

n_{REP}^i - numărul total de unități de consum înregistrate de repartitoarele de costuri pentru apă caldă de consum montate în apartamentele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință și numărul total de unități de consum estimate conform prevederilor de la Art. 20. - alin. (8) sau (10), în cazul în care repartitoarele de costuri pentru apă caldă de consum de tip optic nu se pot citi sau repartitoarele cu citire de la distanță nu se pot recepționa;

n_{NCA}^i - numărul total de unități de consum alocate apartamentelor care sunt considerate fără repartitoare de costuri pentru apa caldă, conform prevederilor de la Art. 21. - alin. (1); se determină cu relația de la Art. 27. - alin. (1);

i - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul.

(3) În cazul în care repartitoarele de costuri pentru apa caldă de consum montate în părțile comune sunt indisponibile sau nu sunt montate, cota procentuală K_{PCA} se consideră ca fiind de 10 unități procentuale din totalul de energie termică consumată pentru apa caldă de consum.

Art. 24. - Cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă de consum consumată în spațiile comune ale condominiului, aferente unității de calcul, determinată conform Art. 23. - , se repartizează tuturor proprietarilor/utilizatorilor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, indiferent dacă acestea sunt sau nu conectate la SACET sau la o sursă proprie locală de producere a energiei termice montată la nivelul condominiului/unității de calcul, proporțional cu cota indiviză, și se calculează cu relația:

$$Q_{PCA}^i = Q_{PCA} \times Z^i \quad MWh, \quad (14)$$

în care:

Q_{PCA}^i - are semnificația de la Art. 18. - ;

Q_{PCA} - are semnificația de la Art. 23. - alin. (1);

Z^i - cota indiviză aferentă apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință "i" ; se determină cu relația:

$$Z^i = \frac{S_{ui}}{\sum S_{ui}} \quad (15)$$

unde: S_{ui} - reprezintă suprafața utilă aferentă apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință;

$\sum S_{ui}$ - reprezintă suma suprafețelor utile ale apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul;

i - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul.

Secțiunea a 3-a

Stabilirea și repartizarea consumurilor individuale de energie termică înglobată în apa caldă de consum

Art. 25. - (1) Repartizarea consumurilor individuale de energie termică înglobată în apa caldă de consum se realizează proporțional cu numărul de unități de consum, determinate astfel:

- a) în funcție de indicațiile contoarelor de apă caldă utilizate ca repartitoare de costuri;
- b) pe baza de bareme, în cazul în care în condominiu există spații cu altă destinație decât cea de locuință, considerate ca fiind fără repartitoare de costuri pentru apă caldă;
- c) prin calcul, pentru acele apartamente care sunt considerate fără repartitoare de costuri;

d) prin estimare, în cazul în care nu se poate realiza citirea repartitoarelor de costuri de tip optic sau nu se pot recepționa datele repartitoarelor de apă caldă de consum cu citire de la distanță.

(2) Cantitatea de energie termică înglobată în apa caldă de consum aferentă consumului individual, ce revine proprietarului sau utilizatorului apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, se determină astfel:

a) în cazul în care repartizarea se face proporțional cu unitățile de consum, se aplică relația:

$$Q_{INDA}^i = \frac{n_{TA}^i}{\sum_{i=1}^n n_{TA}^i} \times \left(1 - \frac{K_{PCA}}{100}\right) \times Q_{RC A} \quad MWh, \quad (16)$$

în care:

n_{TA}^i - numărul total de unități de consum aferent apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință; se calculează conform Art. 26. - ;

K_{PCA} - are semnificația de la Art. 23. - alin. (1);

$Q_{RC A}$ - are semnificația de la Art. 19. - ;

i - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul.

b) în cazul în care repartizarea se face pe bază de bareme, se aplică relația:

$$Q_{INDA}^i = Q_{BARA}^i \quad MWh, \quad (17)$$

în care:

Q_{BARA}^i - cantitatea de energie termică alocată unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință "i", în care nu sunt montate repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum sau sunt montate, însă spațiul cu altă destinație decât cea de locuință este considerat ca fiind fără repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum, conform Art. 21. - alin. (1); se determină pe bază de bareme, conform anexei nr. 2, și se calculează conform Art. 28. - alin. (1); se exprimă în MWh; i - numărul spațiului cu altă destinație decât cea de locuință considerat fără repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum din unitatea de calcul.

Art. 26. - Numărul total de unități de consum aferent apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință aflat în proprietatea ori utilizarea persoanelor fizice sau juridice, în care sunt montate repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum, precum și pentru apartamentele aflate în una dintre situațiile prevăzute la Art. 21. - alin. (1), se calculează cu relația:

$$n_{TA}^i = \sum_{j=1}^m n_{REP}^j + n_{NCA}^i \quad (18)$$

în care:

n_{REP}^j - numărul de unități de consum, calculat ca diferență de indecși, pentru repartitorul de costuri pentru apa caldă de consum "j" din apartamentul sau din spațiul cu altă destinație decât cea de locuință "i"; în cazul în care repartitoarele de costuri pentru apă caldă de consum de tip optic nu se pot citi sau repartitoarele cu citire de la distanță nu se pot recepționa numărul de unități de consum se estimează, conform prevederilor de la Art. 20. - alin. (8) sau (10);

n_{NCA}^i - numărul total de unități de consum alocate pentru apartamentul "i", care este considerat fără repartitoare de costuri pentru apă caldă; se determină cu relația prevăzută la Art. 27. - alin. (1);

i - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul;

j - încăperea/spațiul în care este montat repartitorul de costuri pentru apa caldă de consum;

m - numărul total de repartitoare de costuri pentru apa caldă de consum din apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât cea de locuință.

Art. 27. - (1) Pentru apartamentele considerate fără repartitoare de costuri, repartizarea costurilor pentru energia termică înglobată în apa caldă de consum se face proporțional cu numărul de unități de consum, calculate cu relația:

$$n_{NCA}^i = k_{NC} \times \sum_{j=1}^n N_j^i \quad (19)$$

în care:

n_{NCA}^i - numărul total de unități de consum alocate proprietarului sau utilizatorului apartamentul "i", care este considerat fără repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum;

k_{NC} - coeficient de corecție; acesta are valoarea de:

a) 3,3 - până la data de 31 decembrie 2022;

b) 5,0 - începând cu data de 1 ianuarie 2023.

N_j^i - numărul total de persoane din apartamentul "i".

(2) Perioada luată în calcul se consideră în luni calendaristice întregi, indiferent de numărul de zile în care a fost indisponibil repartitorul de costuri pentru apa caldă de consum în acea lună.

Art. 28. - (1) Cantitatea de energie termică înglobată în apa caldă de consum ce se repartizează proprietarilor/utilizatorilor spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, în cazul în care

aceste spații sunt considerate ca fiind fără repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum conform Art. 21. - alin. (1) se determină pe bază de bareme, prevăzute în anexa nr. 2, și se calculează cu relația:

$$Q_{BARA}^i = \sum_{j=1}^m Q_{BARA}^j \quad MWh, \quad (20)$$

în care:

Q_{BARA}^i - are semnificația de la Art. 25. - alin. (2) lit. b);

Q_{BARA}^j - cantitatea de energie termică alocată spațiului "j" conform baremului prevăzut în anexa nr. 2, multiplicat cu numărul de consumatori corespunzător baremului aplicabil, exprimată în MWh.

(2) Cantitatea totală de energie termică înglobată în apa caldă de consum determinată în condițiile alin. (1) pentru condominiul/unitatea de calcul se determină cu relația:

$$Q_{BARA}^{tot} = \sum_{i=1}^n Q_{BARA}^i \quad MWh, \quad (21)$$

CAPITOLUL IV. Dispoziții tranzitorii

Art. 29. - (1) În vederea conformării la cerințele prezentului regulament, prestatorii au obligația să își actualizeze programul de calcul specializat pentru repartizarea consumurilor de energie termică, până la începerea furnizării energiei termice pentru încălzire în sezonul rece 2022-2023.

(2) Prestatorii au obligația să informeze asociațiile de proprietari/asociațiile de chiriași/propietarii de condominii cu care au încheiate contracte în legătură cu modificările aduse de prezentul regulament, în termen de 30 de zile de la data publicării prezentului regulament în Monitorul Oficial al României.

CAPITOLUL V. Dispoziții finale

Art. 30. - În condominiile în care există o sursă proprie locală, comună, de producere a energiei termice, pentru repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire și/sau apă caldă de consum trebuie să existe un contor de energie termică pentru încălzire și un contor de energie

termică pentru apă caldă de consum, montate la intrare în instalația locală de distribuție a energiei termice.

Art. 31. - Asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul de condominiu are obligația de a informa prestatorul asupra apartamentelor utilizate de 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 proprietar sau utilizator, în vederea unei repartizări corecte a consumurilor și costurilor cu energia termică.

Art. 32. - În cazul în care, în urma calculelor de repartizare, prestatorul constată anomalii majore în repartizarea costurilor pentru unele apartamente/spații cu altă destinație decât cea de locuință, acesta anunță în scris asociația proprietari/asociația de chiriași/proprietarul de condominiu, în vederea verificărilor, iar pentru acel/acele apartament(e)/spațiu/spații cu altă destinație decât cea de locuință, repartizarea costurilor se va face considerându-l(e) ca fiind fără repartitoare de costuri.

Art. 33. - La înstrăinarea proprietăților din cadrul condominiului, repartitoarele de costuri rămân montate în instalație și vor fi preluate de noul proprietar.

Art. 34. - (1) Prestatorii pun, lunar, la dispoziția asociațiilor de proprietari/asociațiilor de chiriași/proprietarilor de condominii centralizatoarele și notele individuale de consum pentru fiecare apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, în care sunt prezentate informațiile referitoare la consumurile repartizate, exprimate în MWh.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile pentru comunicarea centralizatoarelor și notelor individuale de consum pentru încălzire în lunile în care nu se furnizează energie termică pentru încălzire.

(3) Notele individuale de consum sunt puse la dispoziția proprietarilor/utilizatorilor de apartamente/spații cu altă destinație decât cea de locuință de către asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul de condominiu.

(4) În cazul în care se realizează facturarea individuală a energiei termice, asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul de condominiu împuternicește prestatorul, prin contract, să transmită în numele acesteia notele individuale de consum furnizorului de energie termică.

(5) Notele individuale de consum care nu au la bază citirea repartitoarelor de costuri conțin o explicație clară și ușor de înțeles a modului în care suma care figurează pe nota individuală de consum a fost calculată.

Art. 35. - (1) În cazul în care apar neînțelegeri/reclamații cu privire la activitatea de repartizare a consumurilor, proprietarii sau utilizatorii apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință se pot adresa, după caz:

- a) asociației de proprietari/asociației de chiriași/proprietarului condominiului;
- b) prestatorului cu care asociația de proprietari/asociația de chiriași/proprietarul de condominiu are încheiat contract;
- c) compartimentului energetic din cadrul autorității administrației publice locale din unitățile administrativ-teritoriale, care, potrivit art. 9 lit. g) și g¹) din Lege, are atribuții de control asupra modului de desfășurare a activității privind repartizarea costurilor energiei termice în condominii și de mediere a neînțelegerilor apărute în activitatea de repartizare a costurilor între persoanele juridice autorizate pentru a exploata sistemele de repartizare a costurilor și utilizatorii de energie termică;
- d) ANRE, pentru aspectele privind nerespectarea de către prestator a condițiilor de valabilitate asociate autorizației de tip II și/sau IV, deținute de către acesta,
- e) instanței de judecată.

(2) Prestatorii sunt obligați să:

- a) înregistreze toate cererile/sesizările/reclamațiile/solicitările primite;
- b) comunice solicitantului un număr de înregistrare;
- c) să răspundă solicitantului, în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la înregistrarea cererii/sesizării/reclamației/solicitării.

(3) Prestatorii au obligația să respecte dispozițiile legale în vigoare privind protecția datelor cu caracter personal.

Art. 36. - Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Anexa nr. 1 la Regulament

Factorii de amplasare utilizați la repartizarea costurilor
pe baza repartitoarelor de costuri

Nr. crt.	Poziția spațiului/camerei în condominiu	Factor de amplasare Est și Vest
1.	Cameră de mijloc la parter peste sol	0,85
2.	Cameră de colț la parter peste sol	0,77
3.	Cameră de mijloc la parter peste subsol neîncălzit	0,90
4.	Cameră de colț la parter peste subsol neîncălzit	0,81
5.	Cameră de mijloc etaj curent	1,00
6.	Cameră de colț etaj curent	0,90
7.	Cameră de mijloc la ultimul nivel sub terasă	0,80
8.	Cameră de colț la ultimul nivel sub terasă	0,72
9.	Cameră de mijloc la ultimul nivel sub șarpantă	0,85
10.	Cameră de colț la ultimul nivel sub șarpantă	0,77
11.	Cameră de mijloc la ultimul nivel sub pod neîncălzit	0,90
12.	Cameră de colț la ultimul nivel sub pod neîncălzit	0,81

Factorul de amplasare se corectează prin înmulțire cu valorile din tabelul 1 și/sau tabelul 2 în cazul în care amplasarea după punctele cardinale este diferită de Est sau Vest și/sau amplasarea camerei îndeplinește și condițiile din tabelul 2.

Factori de corecție față de punctele cardinale

Tabelul 1

Direcția Nord	0,95
Direcția Nord-Est și Nord-Vest	0,97
Direcția Sud	1,05
Direcția Sud-Est și Sud-Vest	1,03

Factori de corecție de amplasare

Tabelul 2

Încăperi peste sau lângă ganguri	0,90
Încăperi peste sau lângă spații interioare neîncălzite	0,95
Încăperi cu 3 pereți exteriori	0,95

Anexa nr. 2 la Regulament

Cantitatea de energie termică lunară alocată pe bază de barem spațiilor
cu altă destinație decât cea de locuință în care nu sunt montate
repartitoare de costuri pentru apă caldă de consum

Nr. crt.	Destinația spațiului	Iarna MWh/lună	Vara MWh/lună
1.	Birouri	0,010/persoană	0,008/persoană
2.	Cluburi, case de cultură și teatre	0,029/angajat	0,024/angajat
3.	Bufete, bodegă, bar, patiserii	6,400/robinet	5,233/robinet
4.	Cantine, restaurante, cofetării, alte unități de alimentație	5,116/robinet	4,186/robinet
5.	Rotiserii, unități cu vânzare la stradă	3,842/robinet	3,143/robinet
6.	Desfacere carne, pescărie	2,558/robinet	2,093/robinet
7.	Legume și fructe, magazin alimentar	1,279/robinet	1,047/robinet
8.	Spital	0,435/robinet	0,356/robinet
9.	Cămine	0,096/persoană	0,079/persoană
10.	Școală cu internat	0,102/elev	0,084/elev
11.	Școală fără internat	0,013/elev	0,010/elev
12.	Hoteluri și pensiuni cu grup sanitar în cameră Hoteluri și pensiuni cu grupuri sanitare comune	0,384/persoană 0,115/persoană	0,314/persoană 0,094/persoană
13.	Creșe/Grădinițe cu internat	0,076/persoană	0,062/persoană
14.	Grădinițe fără internat	0,015/persoană	0,013/persoană
15.	Dispensare, policlinici, cabinete medicale, saloane cosmetice etc.	0,256/robinet	0,209/robinet
16.	Spălătorii de rufe	0,058/kg rufe	0,047/kg rufe
17.	Unități cu activități economice, altele decât cele specificate	0,058/angajat	0,047/angajat
18.	Frizerie, coafor	0,384/robinet	0,314/robinet
19.	Atelier fotografic	0,512/robinet	0,419/robinet

20.	Farmacie	0,128/robinet	0,105/robinet
21.	Florărie	0,512/robinet	0,419/robinet
22.	Săli de joc, săli de internet etc.	0,029/angajat	0,024/angajat

Pentru operatorii economici nespecificați în această listă, consumul de energie termică se va considera prin asimilarea cu unitățile cu specific de activitate asemănător celor care figurează în listă.