

MODIFICAREA CONTRACTULUI-CADRU DE FURNIZARE REGLEMENTATĂ A GAZELOR NATURALE PENTRU CONSUMATORII CAPTIVI CASNICI CONDAMNĂ ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI LA ÎNTRERUPEREA FURNIZĂRII GAZELOR NATURALE

În urma adoptării Deciziei Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Gazelor Naturale nr. 1191 din 02/11/2006, privind modificarea și completarea contractelor-cadru de furnizare reglementată a gazelor naturale pentru consumatorii captivi (publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 931 din 16/11/2006), se prevede:

1. Art. I. La alineatul (1) al articolului 8, litera a) are următorul cuprins:

"a) perceperea unei cote a majorărilor de întârziere, calculate asupra valorii neachitate, egală cu nivelul majorărilor de întârziere datorate pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu a 16-a zi calendaristică de la data emiterii facturii și până la achitarea integrală a acesteia, inclusiv ziua plății, în cazul neîndeplinirii obligației de plată în termen de 30 de zile calendaristice de la data scadenței;"

2. La alineatul (1) al articolului 8, litera b) are următorul cuprins: "b) întreruperea furnizării gazelor naturale, începând cu a 26-a zi calendaristică de la data emiterii facturii, în cazul neîndeplinirii obligației de plată; factura constituie preaviz în cazul neîndeplinirii obligației de plată;" Și de această dată au fost adoptate hotărâri care dovedesc **necunoașterea realității!**

În foarte multe cazuri facturile ajung cu mare întârziere la asociațiile de proprietari astfel încât practic rămân pentru achitare 2-3 zile până la cea de a 26-a zi calendaristică de la data emiterii facturii când se întrerupe furnizarea gazelor naturale! Apare și o contradicție cu prevederea care îți asigură practic 45 de zile de la data emiterii facturii și până la achitarea integrală a acesteia fără a fi penalizat. Nu ești penalizat, dar furnizarea gazelor poate fi întreruptă! O gândire originală!

Amintim că, în conformitate cu HG 400/2003, proprietarul are practic 45 de zile pentru plata întreținerii fără a fi penalizat: "Art. 25. - (1) Cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, calculate pentru fiecare

proprietar din condominiu, vor fi achitate de aceștia, după caz, în termen de maximum 15 zile de la data afișării listei de plată, dată care trebuie să fie înscrisă în lista de plată respectivă."

În vederea respectării termenelor legale de plată a facturilor către furnizorii de utilități, administratorii au obligația de a afișa lista de plată în termen de maximum 5 zile de la data primirii ultimei facturi expediate prin poștă, certificată prin înscrisul de pe ștampila poștei, sau de la data confirmării de primire, în cazul transmiterii facturii prin curier/delegat. După o perioadă de 30 de zile de la expirarea termenului stabilit pentru plată, asociația de proprietari poate calcula și percepe penalizări de întârziere pentru suma neachitată, în condițiile stabilite și aprobate de adunarea generală a asociației de proprietari, în limitele stabilite de Ordonanța Guvernului nr. 85/2001, aprobată cu modificări prin Legea nr. 234/2002. Suma acestora nu poate depăși suma cotei de întreținere lunară la care s-a aplicat.

Pentru întreruperea furnizării gazelor naturale am solicitat un termen scadent de 65 de zile calendaristice de la data emiterii facturii, în cazul în care consumatorul nu a achitat integral contravaloarea serviciilor de furnizare prestate și majorările de întârziere datorate furnizorului! Factura nu poate constitui preaviz în cazul neîndeplinirii obligației de plată! Această decizie încalcă voința membrilor și reprezentanților asociațiilor de proprietari și nu este conformă cu realitățile funcționării asociațiilor de proprietari!

În acest sens am făcut o sesizare adresată Primului Ministru al României.

Răspunsul Guvernului a fost că memoriul nostru a fost trimis spre soluționare Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Gazelor Naturale, solicitând luarea măsurilor legale ce se impun. Urmează ca, în termenul legal, instituția sesizată să comunice Cancelariei Primului - Ministru și FALT-ului soluția adoptată.

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR ȘI VENITURILOR

REZULTATE

Conform Hotărârii de Guvern nr. 400/2003 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, pentru întreținerea, repararea și exploatarea proprietăților individuale, precum și a proprietății comune indivize din cadrul unor condominii, astfel cum sunt acestea definite prin lege, utilizatorii acestora, proprietari sau chiriași, efectuează cheltuieli sau au obligații financiare care nu se pot înregistra pe fiecare proprietate individuală. De asemenea, din valorificarea sau exploatarea unor spații ori părți ale proprietății comune indivize, proprietarii acesteia pot obține venituri care nu se pot înregistra pe fiecare proprietate individuală.

Veniturile obținute de asociația de proprietari din activități economice sau din alte activități desfășurate se constituie ca fond special și se vor utiliza în exclusivitate pentru îmbunătățirea confortului și eficienței condominiului, pentru întreținerea și repararea proprietății comune. În aceste venituri se cuprind și sumele obținute din închirierea unor spații aflate în proprietate comună indiviză, a spațiilor pentru instalarea de reclame, firme luminoase, precum și alte venituri obținute din orice sursă. Aceste venituri se constituie ca surse proprii ale asociației de proprietari, nu se repartizează proprietarilor și nu pot fi folosite la constituirea sau la completarea fondului de rulment.

Repartizarea cheltuielilor sau a obligațiilor financiare pe fiecare proprietate individuală revine administratorului, în cadrul contractului încheiat cu reprezentantul asociației de proprietari a condominiului.

În funcție de modul de calcul și de criteriile de repartizare a cheltuielilor pentru fiecare proprietate din condominiu, acestea se clasifică în:

A. cheltuieli pe persoană;

B. cheltuieli pe cotă-parte de proprietate deținută în condominiu;

C. cheltuieli pe consumatori tehnici și de altă natură.

Pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu ori pentru apartamentele sau spațiile ai căror deținători prin natura activităților lor - croitori, cosmeticieni, coafori, notari, avocați și alții - primesc la domiciliu și alte persoane, criteriile de calcul al cheltuielilor aferente acestora se stabilesc prin convenție anuală încheiată cu proprietarii acestor spații sau apartamente.

Cheltuielile pentru apa rece și canalizare, apa caldă menajeră, încălzire, gaze naturale, energie electrică pentru părțile comune, pentru funcționarea ascensorului/ascensoarelor, colectarea și transportul gunoiului menajer, ridicarea reziduurilor, precum și pentru salarii și indemnizații se repartizează conform criteriilor stabilite de comun acord între asociația de proprietari și proprietarii acestor spații, folosindu-se, după caz, baremurile stabilite potrivit normelor legale. Toate aceste cheltuieli se scad din totalul cheltuielilor pe condominiu, diferența reprezentând cheltuielile aferente locuințelor/apartamentelor.

În situația în care, la notificarea asociației de proprietari, proprietarii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu refuză încheierea de convenții pentru stabilirea criteriilor de repartizare a cheltuielilor și obligațiilor financiare ce le revin, sunt aplicabile criteriile stabilite și adoptate în acest sens în adunarea generală a asociației de proprietari.

Prezentăm mai jos, în mod schematic, modalitatea de repartizare a cheltuielilor comune conform prevederilor H.G. nr. 400/2003 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari:

A. Cheltuieli pe persoană

-Gaz metan, în situația în care nu există contorizare individuală

-Energie electrică pentru părțile comune (casa scării, ascensor etc.)

-Salubritate (RETIM)

-Curățenia în interiorul condominiului și scoaterea gunoiului menajer

-Apa rece și apa caldă, în cazul în care nu există contorizare individuală

B. Cheltuieli pe cota-parte de proprietate deținută în imobil

-Remunerația administratorului

-Remunerația personalului de curățenie și îngrijire a spațiilor verzi și a împrejurimilor imobilului

-Lucrări de întreținere, reparații, înlocuire, la părțile comune (instalații de apă, canal, energie termică, ascensor, gaz, acoperis, casa scării etc.- conform art. 46 din HG nr. 400/2003)

-Încălzirea spațiilor din proprietatea comună (casa scării, uscătorie etc.)

-Lucrări de deratizare, dezinsecție, dezinfecție

-Indemnizații acordate membrilor asociației

C. Cheltuieli pe consumatori tehnici și de altă natură

- Încălzirea proprietății individuale se face conform cu suprafața utilă a locuinței, așa cum e înscrisă în actul de proprietate, cu condiția menținerii instalației în configurația proiectată
- Apa caldă și apa rece, potrivit contoarelor individuale, iar eventualele diferențe conform

hotărârii Adunării generale

- Gazul metan contorizat individual prin contract direct cu furnizorul
- Curățat coșuri de fum proporțional cu numărul sobelor și al masinilor de gatit

COMITETUL EXECUTIV ȘI PREȘEDINTELE ASOCIAȚIEI DE PPROPRIETARI – atribuții

Atribuțiile și modalitatea de desemnare a comitetului executiv și a președintelui asociației de proprietari sunt reglementate atât de Legea locuinței nr. 114/1996, cât și de O.G. 85/2001 privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și H.G. nr. 400/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Comitetul executiv, format dintr-un număr de 3-11 membrii stabiliți de adunarea generală dintre membrii asociației de proprietari, asigură ducerea la îndeplinire a hotărârilor adunării generale și acționează operativ în legătură cu:

a) activitatea curentă de administrare și de întreținere a condominiului; derularea contractelor încheiate cu agenții economici furnizori; repartizarea lunară a cheltuielilor comune pe fiecare proprietate din condominiu, încheierea sau sistarea contractelor privind furnizarea serviciilor necesare, inclusiv pentru administrarea condominiului; angajarea personalului de administrare, întreținere curățenie, potrivit legii, și aprobarea cheltuielilor curente;

b) urmărirea bunei funcționări a instalațiilor din locuințe sau din spațiile cu altă destinație decât cea de locuință; stabilirea măsurilor necesare funcționării în bune condiții a părților comune ale construcției și instalațiilor condominiului;

c) rezolvarea problemelor ridicate de membrii asociației de proprietari;

d) organizarea adunărilor generale, precum și a altor acțiuni stabilite de adunarea generală.

Comitetul executiv al asociației de proprietari pregătește și supune spre aprobare adunării generale bugetul anual de venituri și cheltuieli. După aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli comitetul executiv va urmări derularea acestuia în condițiile legii.

Președintele asociației de proprietari este ales, prin votul adunării generale, dintre membrii comitetului executiv al acesteia și reprezintă

asociația de proprietari în raporturile cu autoritățile și cu instituțiile publice, precum și cu celelalte persoane fizice sau juridice cu care asociația de proprietari are relații.

Președintele asociației de proprietari urmărește și asigură respectarea statutului și a hotărârilor asociației de proprietari, realizarea contractelor angajate de aceasta, îndeplinirea în condițiile legii a prevederilor bugetului de venituri și cheltuieli, respectarea de către asociația de proprietari a ordinii publice și a reglementărilor autorităților publice centrale și locale.

Președintele asociației de proprietari convocă și conduce ședințele de lucru ale comitetului executiv și ale adunării generale.

Președintele asociației de proprietari angajează prin semnătura sa asociația de proprietari în relațiile acesteia cu terții.

Președintele asociației de proprietari păstrează și urmărește ținerea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și celelalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari.



CONDIȚIILE STABILITE DE LEGEA NR. 325/2006 PENTRU DEBRANȘAREA TOTALĂ A INSTALAȚIILOR INTERIOARE DE ÎNCĂLZIRE ȘI/SAU PENTRU APA CALDĂ MENAJERĂ

La data de 21 martie 2007 a intrat în vigoare Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, publicată în Monitorul Oficial, nr. 651 din 27/07/2006, care, printre altele, abrogă și prevederile Ordonanței Guvernului nr. 73/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de alimentare cu energie termică produsă centralizat. Vă prezentăm, în continuare, condițiile obligatorii stabilite de noua reglementare pentru debransarea totală a instalațiilor interioare de încălzire și/sau pentru apa caldă menajeră.

“Art. 30. - (1) Debransarea totală a instalațiilor interioare de încălzire și/sau pentru apa caldă menajeră ale unui utilizator tip condominiu se va face în următoarele condiții cumulative:

a) acordul scris al asociației de proprietari, exprimat prin hotărârea adunării generale;
b) anunțarea operatorului care are și calitatea de furnizor și a autorității administrației publice locale cu 30 de zile înainte de debransare.

(2) Deconectarea unui consumator de energie termică dintr-un condominiu se face cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

a) acordul vecinilor de apartament, atât pe orizontală, cât și pe verticală;
b) acordul scris al asociației de proprietari, exprimat prin hotărârea adunării generale, asupra intenției de realizare a unui sistem individual de încălzire;
c) anunțarea, în scris, a operatorului care are și calitatea de furnizor, cu cel puțin 30 de zile înainte.

(3) Debransarea unui utilizator de energie termică, altul decât cel de tip condominiu, se realizează cu anunțarea operatorului care are și calitatea de furnizor, cu cel puțin 30 de zile înainte.

(4) Deconectările/debransările prevăzute la alin. (1)-(3) nu se pot realiza în timpul sezonului de încălzire.

(5) Deconectările/debransările prevăzute la alin. (1)-(3) se efectuează numai de către operatorul care are și calitatea de furnizor, în termen de maximum 45 de zile de la data solicitării, după verificarea documentelor care dovedesc îndeplinirea condițiilor cumulative impuse.

(6) Cheltuielile de deconectare/debransare se suportă de către solicitant.”

Art. 38. Proprietarii apartamentelor individuale situate în imobile de locuit de tip condominiu, care sunt conectate la rețeaua de alimentare cu energie termică, plătesc o cotă parte din cheltuielile cu energia termică consumată pentru încălzirea spațiilor aflate în proprietate indiviză, proporțională cu cota indiviză.

CONSECINȚELE DECONECTĂRII TOTALE

În urma modificării puterii termice, prin deconectare totală, chiar în condițiile instalării altei surse de încălzire, se produc dezechilibre termice și hidraulice cu consecințe negative privind confortul termic și consumul specific (Gcal/mpre, Gcal locuibili).

Datorită transferului termic prin pereți și planșee interioare spre spațiile neîncălzite sau încălzite parțial, costul încălzirii apartamentelor va crește, ca urmare va crește consumul specific.

S-a constatat că reducerea consumului de energie termică pentru încălzire din imobil este mai mare decât reducerea MpRe (în blocuri și scări vecine, de aceeași suprafață utilă, cu calorifere și apartamente deconectate costul pe apartament a fost mai mare față de imobilul fără spații blindate).