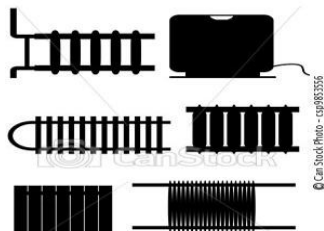


## Poziția FALT vizavi de distribuția orizontală



Distribuția orizontală se poate realiza la clădirile colective noi, dar și aici cu anumite cerințe tehnice.

Prima cerință esențială ar fi ca apartamentele să fie foarte bine izolate, atât între ele, cât și față de exterior, pentru a nu exista un mare transfer de căldură de la un apartament la altul și pentru a nu crea mari prejudicii pentru vecinii direct afectați. O altă cerință ar fi ca imobilul să fie dotat doar cu contoare

de apartament, fără să mai existe contor de branșament, iar limita de proprietate să fie în interiorul condominiului, la punctul de racord dintre conducta verticală din casa scării și conducta orizontală ce pleacă spre apartament.

Aceste cerințe tehnice impun și modificarea actualei legislații. Este necesară modificarea legislației referitoare la limita de proprietate. Legislația actuală, respectiv art. 20 din Ord. ANRSC nr. 343/2010 prevede că, în cazul distribuției orizontale, contoarele din fața apartamentului nu sunt recunoscute ca și contoare de energie termică, ci doar ca repartitoare. În acest caz, se menține contorul general de branșament, ceea ce duce la existența diferențelor dintre contorul de branșament și repartitoarele de la fiecare apartament (contoare de apartament).

Actuala lege prevede că repartizarea energiei termice pe proprietari se face obligatoriu de o firmă de repartitoare care aplică coeficienți de corecție a consumului pentru apartamentele cu amplasare față de natură defavorizantă (parter, nord, pereți exteriori, ultimul nivel etc.)

Această cerință legală ridică costurile cu întreținerea, iar proprietarii din imobil, în momentul în care știu că au contor de apartament, (de fapt repartitor) refuză să plătească altceva decât ceea ce arată contorul de apartament și de aici pornesc conflicte în interiorul asociației și, implicit, procese în instanță.

De asemenea, va trebui rezolvată problema cu proprietarii care își închid încălzirea apartamentului din varii motive, dar, în acest caz, ei creează probleme pentru vecini știind că izolație perfectă nu există. Trebuie reglementat ca proprietarii să mențină o anumită temperatură minimă în apartament, lucru care este greu de controlat.

Se impune a se stabili modul de contractare a serviciului de încălzire, adică să se încheie contract de furnizare cu fiecare proprietar de apartament și să se emită factură directă fiecărui proprietar, care va fi încasat individual. Acest lucru ridică costurile de operare, chiar dacă nu mai e contor de branșament, și nu se mai impune repartiția încălzirii de către o firmă de repartitoare.

Nu știm cum se rezolvă situația în care un proprietar de apartament sau mai mulți proprietari nu achită energia consumată și furnizorul, în aceste condiții, sistează furnizarea agentului termic la apartamentul în cauză, ceea ce va crea probleme pentru apartamentele învecinate.

Problemele de mai sus sunt valabile și la imobilele vechi, cu distribuție verticală, dar aici, marea problemă care apare este faptul că trecerea de la distribuția verticală la distribuția orizontală presupune, în primul rând, costuri, dar principala problemă o reprezintă faptul că în imobilele în care există distribuție verticală, proprietarii și-au amenajat apartamentele (faianță, gresie, zugrăvire etc.) și nu acceptă spargerea apartamentului.

Din alt punct de vedere, a trage țevi orizontale din hol în casa scării, prin tot apartamentul, este și o problemă de estetică. Apartamentul arată mult mai urât pentru că aceste țevi traversează tot apartamentul, hol interior, camere etc. Puțini proprietari vor accepta această soluție, atât din motive financiare, cât și din cauza disconfortului groznic.

Se poate ridica următoarea întrebare: cum de montarea unei centrale de apartament este posibilă, dar în cazul distribuției orizontale sunt atâtea neajunsuri? Răspunsul e simplu. Cel care vrea centrală de apartament acceptă orice pentru că el este cel care dorește acest lucru, pe când cel cărui i se impune distribuția orizontală nu poate fi obligat să accepte costuri suplimentare și deranj.

În situația în care unul singur nu vrea să accepte distribuția orizontală, este greu de trecut peste el pentru că așa a fost proiectul blocului.

Nici motivația pentru introducerea distribuției orizontale nu este cea mai fericită. Se motivează că, odată cu distribuția orizontală se creează posibilitatea opririi furnizării energiei termice doar la cel care nu plătește. Ori, oprirea furnizării serviciului pentru acel proprietar creează mari probleme vecinilor.

Soluția nu e distribuția orizontală, ci aplicarea legii, scurtarea duratei proceselor cu cei care nu plătesc, dar și prețuri accesibile pentru cetățeni, astfel încât să poată să suporte cheltuielile cu întreținerea. Atât timp cât nu se analizează gradul de suportabilitate al populației și se măresc tarifele, se va ajunge ca cetățenii să nu poată să își plătească cheltuielile. Desigur că mai există și cetățeni care sfidează atât legea, cât și pe vecini, dar pentru aceștia se pot gândi măsuri legislative care să îi facă să nu mai procedeze așa.

## **Obligațiile asociațiilor de proprietari cu privire la urmărirea comportării în timp a construcțiilor și a verificării tehnice a imobilelor aflate în proprietate**

Proprietarii, administratorii sau utilizatorii construcțiilor trebuie să cunoască obligațiile ce le revin în domeniul urmării comportării în timp a construcțiilor și a verificării tehnice a imobilelor aflate în proprietate, precum și cele privind efectuarea la timp a lucrărilor de întreținere și reparații ale acestora.



Astfel, potrivit dispozițiilor art. 25 lit. a) și art. 26 lit. b) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, proprietarii, administratorii și utilizatorii construcțiilor au obligația de a efectua la timp lucrările de întreținere și reparații care le revin, prevăzute conform normelor legale în cartea tehnică a construcției și rezultate din activitatea de urmărire a comportării în timp a construcțiilor.

Neexecutarea obligațiilor privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor, a lucrărilor de întreținere, de reparații și consolidări constituie contravenție și se sancționează potrivit art. 33, pct. 2, lit. b) din Legea nr. 10/1995 cu amenda de la 1550 la 7700 lei.

Aceste obligații ale proprietarilor sunt prevăzute și în Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, capitolul III „Drepturile și obligațiile proprietarilor”, art. 11, art. 12, art. 14, art. 16, neexecutarea lor constituind, de asemenea, contravenție în conformitate cu dispozițiile art. 56 din Lege.

Obligațiile proprietarilor privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor sunt cuprinse și în Regulamentul privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor aprobat prin H.G. nr. 766/1997, precum și în Normativul P130/1999 privind comportarea în timp a construcțiilor, unde la cap. 3 pct. 3.1.4. se menționează: „organizarea urmăririi curente a comportării construcțiilor noi sau vechi revine în sarcina proprietarilor și/sau utilizatorilor, care execută cu personal și mijloace proprii sau în cazul în care nu are personal cu mijloace necesare pentru a efectua această activitate, poate contracta activitatea de urmărire curentă cu o firmă abilitată.”

Atragem totodată atenția că proprietarii construcțiilor au obligația păstrării și completării la zi a cărții tehnice a construcției, neexecutarea acestei obligații constituind contravenție și fiind sancționată în conformitate cu prevederile art. 25 lit. b) și art. 33 pct. 3 lit. d) din Legea 10/1995 cu amendă de la 770 lei la 4650 lei.

Toate constatările rezultate în urma activității de urmărire curentă vor fi cuprinse în rapoarte ce vor fi menționate în Jurnalul Evenimentelor și vor fi incluse în cartea tehnică a construcției, în care se va consemna de asemenea fiecare intervenție în timp asupra construcției.

Având în vedere că în Timișoara foarte multe cărți tehnice au fost distruse cu rea-intenție și desconsiderare față de siguranța cetățenilor, fiind duse la topit, toate constatările rezultate în urma activității de urmărire curentă a construcției vor trebui îndosariate separat, constituind anexă la cartea tehnică.

Va fi verificată starea tehnică a construcției, a tencuielilor sau/și placajelor fațadelor, burlanelor, jgheburilor, streșinilor, ornamentelor etc., iar acolo unde se observă desprinderi sau pericol de desprindere, se vor lua măsuri de remediere rapidă, având în vedere că, în cazul producerii unor accidente, proprietarul construcției este direct răspunzător de urmările acestora.

Față de aceste prevederi privind obligațiile legale ce revin proprietarilor, administratorilor și utilizatorilor construcțiilor, și, în mod special datorită condițiilor meteorologice severe care afectează construcțiile (zăpada, gheața etc.), solicităm tuturor celor vizați întreprinderea măsurilor necesare pentru realizarea lucrărilor de întreținere, reparații și consolidări la construcțiile aflate în proprietate, administrare sau utilizare, astfel încât să se prevină aplicarea sancțiunilor contravenționale ce decurg din nerespectarea acestora.

# Întrebări și răspunsuri

**Întrebare.** Un președinte al unei asociații de proprietari din Timișoara întreabă dacă asociația de proprietari are obligația de a se prezenta, cu documentele asociației, la sediul Comisariatului Județean pentru Protecția Consumatorilor Timiș sau la sediul Asociației pentru Protecția Consumatorilor Timișoara, la solicitarea imperativă a acestora.

**Răspuns.** Asociațiile de proprietari sunt persoane juridice fără scop patrimonial, iar activitatea lor și raporturile acestora cu proprietarii sunt reglementate de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari. Legislația în vigoare în domeniul protecției consumatorilor protejează cetățenii, în calitatea lor de consumatori, în sensul apărării și asigurării drepturilor și intereselor legitime ale persoanelor fizice împotriva unor practici incorecte ale operatorilor economici. Ori, asociațiile de proprietari nu sunt operatori economici, în sensul O.G. nr. 21/1992.

Față de cele de mai sus și în raport cu prevederile legale în vigoare, concluzionăm că nici Comisariatul Județean pentru Protecția Consumatorilor, nici o altă asociație care are ca scop protejarea intereselor consumatorilor nu are dreptul sau atribuțiunea de a chema la ordine asociațiile de proprietari.

## COLECTAREA GRATUITĂ A DEȘEURILOR ELECTRICE

Timișorenii beneficiază de un nou serviciu de colectare gratuită de la domiciliu a deșeurilor electrice și electronice (DEEE) grele sau voluminoase, începând cu luna noiembrie.



Deșeurile electrice vor fi preluate gratuit de la domiciliu în ultima zi de sâmbătă a fiecărei luni, pe bază de comandă telefonică. Pentru programarea transportului de la domiciliu, cetățenii sunt invitați să sune la numerele de telefon 0726 114.180, 0751 302.114, 0785 189.492, de luni până sâmbătă, între orele 9.00 – 18.00, începând cu data de 1 noiembrie.

Cu acest serviciu, Direcția de Mediu a Primăriei Municipiului Timișoara și Asociația RoRec își propun să vină în sprijinul cetățenilor care doresc să se debaraseze de aceste deșeuri voluminoase, fără a mai fi nevoiți să aștepte cele două acțiuni ecologice de curățenie generală de primăvară și de toamnă, precum și acțiunile de colectare a DEEE-urilor din cadrul campaniei "Locul deșeurilor nu este în casă. Trimite-le la plimbare".



## GHID JURIDIC

### SCUTIREA DE IMPOZIT PE CLĂDIRI - TEORETIC, 7 ANI, PRACTIC, APROAPE IMPOSIBIL!

Au apărut noi reglementări cu privire la procedura, criteriile și condițiile de acordare a scutirii de la plata impozitului pe clădiri pentru proprietarii apartamentelor din blocurile de locuințe și ai imobilelor care au executat lucrări de intervenție pe cheltuială proprie, respectiv HCL nr. 285/18.12.2012 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 237/29.05.2012 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2013 în Municipiul Timișoara.

Art. 6 din Hotărârea Consiliului Local nr. 237/29.05.2012 se modifică și va avea următorul conținut: "Art.6 : Consiliul local acordă scutire de la plata impozitului pe clădiri pe o perioadă de 7 ani, cu începere de la data de întâi ianuarie a anului fiscal următor finalizării lucrărilor de reabilitare, pentru proprietarii apartamentelor din blocurile de locuințe și ai imobilelor care au executat lucrări de intervenție pe cheltuială proprie, pe baza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, întocmit în condițiile legii, prin care se constată realizarea măsurilor de intervenție recomandate de către auditorul energetic în certificatul de performanță energetică sau, după caz, în raportul de audit energetic, astfel cum este prevăzut în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 158/2011."

Procedura, criteriile și condițiile de acordare a scutirii la plata impozitului pe clădiri pentru proprietarii apartamentelor din blocurile de locuințe și ai imobilelor care au executat lucrări de intervenție pe cheltuială proprie sunt reglementate în Anexa nr. 3 la HCL nr. 285/2012, care înlocuiește Anexa nr. 3 la HCL nr. 237/29.05.2012.

Din păcate, de actuala reglementare nu va beneficia nimeni, la fel cum nici în cazul programului de reabilitare prin credit bancar cu dobândă subvenționată nu a beneficiat nicio asociație din Timișoara. Ne așteptăm să nu existe asociații de proprietari, care ar putea îndeplini condițiile prevăzute de HCL nr. 285/2012 pentru a beneficia de scutirea pe 7 ani de la plata impozitului pe clădire.

Dacă până acum, asociațiile de proprietari beneficiau de scutire de impozit pe un an, acum, deși, teoretic, scutirea se acordă pe 7 ani, nimeni nu va mai putea beneficia, deoarece, în practică, asociațiile nu vor putea finaliza într-un an toate lucrările pentru care se acordă scutirea, enumerate mai jos. În plus, pentru oricare dintre lucrările prevăzute de HCL este necesar certificatul de performanță energetică sau, după caz, raportul de audit energetic.

HCL nr. 285/2012 prevede că de această scutire pot beneficia proprietarii apartamentelor din blocurile de locuințe și ai imobilelor care au executat, pe cheltuială proprie, lucrările de intervenție/activitățile pentru creșterea performanței energetice prevăzute la art. 4 alin. 1, alin. 2 și alin. 3 din OUG 18/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea 158 din 2011 și actualizată prin OUG 63 din 2012. Este vorba despre:

a) Lucrări de reabilitare termică a anvelopei (izolarea termică a fațadei, partea vitrată, cu geamuri, prin înlocuirea tâmplăriei exterioare, inclusiv a celei aferente accesului în bloc, cu tâmplărie termoizolantă, tâmplărie dotată cu dispozitive/fante/grile pentru aerisirea controlată și evitarea apariției condensului pe elementele de anvelopă; izolarea termică a fațadei – partea opacă, inclusiv termo-hidroizolarea terasei, respectiv termoizolarea planșeului peste ultimul nivel în cazul în care există șarpantă, cu sisteme termoizolante; închiderea balcoanelor și/sau a logiilor cu tâmplărie termoizolantă; izolarea termică a planșeului peste subsol);

b) Lucrări de reabilitare termică a sistemului de încălzire (repararea/refacerea instalației de distribuție între punctul de racord și planșeul peste subsol/canalul termic, inclusiv izolarea termică a acesteia, precum și montarea de robinete cu cap termostatic la radiatoare și robinete de presiune diferențială la baza coloanelor de încălzire în scopul creșterii eficienței sistemului de încălzire; repararea/înlocuirea cazanului și/sau arzătorului din centrala termică de bloc/scară);

c) Instalarea de sisteme alternative de producere a energiei din surse regenerabile (panouri solare termice, panouri solare electrice, pompe de căldură și/sau centrale termice pe biomasă, inclusiv achiziționarea acestora, pentru care nu a fost aprobată finanțare prin „Programul privind instalarea sistemelor de încălzire care utilizează energie regenerabilă, inclusiv înlocuirea sau completarea sistemelor clasice de încălzire”, potrivit OUG 196/2005).

Lucrările de intervenție trebuie să fie efectuate la întregul bloc de locuințe, eventual pe tronsoane, și trebuie să fie recomandate de către auditorul energetic în certificatul de performanță energetică sau în raportul de audit energetic, fundamentate în raportul de audit energetic și, după caz, în raportul de expertiză tehnică, și detaliate în proiectul tehnic și detaliile de execuție.

Din procesul verbal de recepție încheiat la terminarea lucrărilor trebuie să reiasă că s-au realizat lucrările recomandate de auditorul energetic. Lucrările de intervenție trebuie să fie executate exclusiv din surse proprii, iar la data depunerii cererii privind acordarea scutirii contribuabilul trebuie să aibă achitate toate obligațiile datorate bugetului local.

Scutirea se acordă pe o perioadă de 7 ani, cu începere de la data de 1 ianuarie a anului fiscal următor finalizării lucrărilor de reabilitare, dar în cazul înstrăinării locuinței noul proprietar ne beneficiază de această facilitate.

Pentru acordarea scutirii, contribuabilul trebuie să depună la Registratura Primăriei Timișoara, Direcția de Urbanism – Serviciul Autorizare și Control Construcții, mai multe documente justificative: o cerere scrisă în vederea acordării scutirii, copii după actele de identitate în cazul persoanelor fizice, respectiv după certificatul de înregistrare fiscală în cazul persoanelor juridice, dovada proprietății asupra clădirii cu destinația de locuință și un extras de carte funciară, care să nu fie mai vechi de 30 de zile.

În cazul asociațiilor de proprietari, trebuie depuse un extras de carte funciară în extenso (copie) și un tabel cu persoanele care fac parte din asociație, semnat și ștampilat de către administrator. Documentațiile tehnice vor fi depuse într-un singur exemplar pentru apartamentele din același bloc de locuințe.

La dosar mai trebuie depuse: documente referitoare la starea inițială a imobilului (certificatul de performanță energetică și/sau, după caz, raportul de audit energetic în care sunt prevăzute măsurile de intervenție recomandate de auditorul energetic), autorizația de construire pentru executarea lucrărilor, documente referitoare la starea finală a imobilului (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, prin care se constată realizarea măsurilor de intervenție recomandate; certificatul de performanță energetică obținut după realizarea lucrărilor, cu evidențierea consumului anual specific de energie calculat pentru încălzire), dovada efectuării lucrărilor pe cheltuiala proprie (copie facturi, chitanțe fiscale), fotografiile realizate înainte și după finalizarea reabilitării.

**COLECTIVUL DE REDACȚIE**

Semnal nr. 83, Ianuarie 2013  
Petru Olariu  
Miriam Lazăr  
Anamaria Soplontai

**Contact:**

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara  
Str. Brașov, nr. 8, Timișoara, Cod 300194  
Tel./Fax:0256/201237,  
E-mail: falt@falt.ro  
Http://www.falt.ro

**Program cu publicul**

Luni	9-13	
Mărti	9-13	16-18
Miercuri	9-13	
Joi	9-13	16-18
Vineri	9-12	