

## REFERAT DE APROBARE

### Secțiunea 1 - Titlul proiectului de reglementare

**Ordin pentru aprobarea Regulamentului 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**

### Secțiunea a 2-a - Motivul emiterii reglementării

<b>1. Contextul și cadrul european de reglementare</b>	<p>Principalele acte normative la nivel european aplicabile în domeniului contorizării și subcontorizării încălzirii, răcirii și apei calde de consum sunt:</p> <p>a) Directiva 2012/27/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 25 octombrie 2012 privind eficiența energetică, de modificare a Directivelor 2009/125/CE și 2010/30/UE și de abrogare a Directivelor 2004/8/CE și 2006/32/CE;</p> <p>b) Directiva 2018/2002/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 11 decembrie 2018 de modificare a Directivei 2012/27/UE privind eficiența energetică.</p> <p>Potrivit alin. (3) al art. 9b <i>Subcontorizarea și repartizarea costurilor pentru încălzire, pentru răcire și pentru apa caldă menajeră</i> din Directiva 2018/2002/UE “în cazul în care clădirile cu mai multe apartamente sau clădirile mixte sunt alimentate de la rețele de termoficare sau de răcire centralizată sau în cazul în care prevealează sistemele comune proprii de încălzire sau de răcire pentru astfel de clădiri, statele membre se asigură că sunt instituite norme naționale transparente și disponibile publicului privind repartizarea costurilor pentru consumul de încălzire, de răcire și de apă caldă menajeră în aceste clădiri, pentru a asigura transparența și acuratețea contabilizării consumului individual. După caz, astfel de norme includ orientări privind modalitatea de repartizare a costurilor pentru energie utilizată după cum urmează:</p> <p>a) apă caldă menajeră;</p> <p>b) energie termică distribuită de instalația clădirii și în scopul încălzirii spațiilor comune, în cazul în care casa scârilor și coridoarele sunt echipate cu corpuri de încălzire;</p> <p>c) în scopul încălzirii sau răcirii apartamentelor.”</p> <p>La nivel european au fost realizate și următoarele ghiduri/rapoarte:</p> <p>- Guidelines on good practice in cost-effective cost allocation and billing of individual consumption of heating, cooling and domestic hot water in multiapartment and multi-purpose buildings; acesta fiind un document suport pentru punerea în aplicare a art. 9-11 din Directiva 2012/27/UE,</p> <p>- Analysis of Member States' rules for allocating heating, cooling and hot water costs in multi-apartment/purpose buildings supplied from collective systems.</p>
--	--

<p><b>2. Cadrul național de reglementare</b></p>	<p>Proiectul de reglementare a fost elaborat în temeiul următoarelor prevederi:</p> <p>- art. 15 alin. (2) lit. h), art. 32 alin. (1) și (3) și art. 41 alin. (2) din <i>Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006</i>, republicată:  <i>“Art. 15 (2) A.N.R.E. are următoarele atribuții și competente: (...)</i>  <i>h) elaborează și aprobă, prin ordin al președintelui, regulamentul/metodologia 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.</i>  <i>Art. 32 (1) În cazul consumatorilor dintr-un condominiu, alimentați printr-un branșament termic comun, este obligatorie montarea de către proprietari/locatari a repartitoarelor de costuri. Repartizarea costurilor individuale se realizează în baza metodologiei de repartizare a costurilor, elaborată și aprobată de A.N.R.E.</i>  <i>(3) Montarea, întreținerea și exploatarea repartitoarelor de costuri pentru energia termică, atât pentru încălzire, cât și pentru apa caldă de consum, se efectuează numai de către persoane juridice autorizate de către autoritatea de reglementare competentă.</i>  <i>Art. 41 (2) Proprietarii apartamentelor individuale și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuit situate în imobile de tip condominiu, care nu sunt conectate la rețeaua de alimentare cu energie termică, plătesc o cotă-parte proporțională cu cota-indiviză, din cheltuielile cu energia termică înregistrată la branșamentul condominiului, cotă-parte stabilită conform regulamentului/metodologiei privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu.”</i></p> <p>- art. 10 alin. (9) din <i>Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică</i>, cu modificările și completările ulterioare:  <i>“(9) În cazul în care imobilele de tip condominiu sau clădirile mixte sunt alimentate de la rețele de termoficare sau de răcire centralizată sau în cazul în care prevalează sistemele comune proprii de încălzire sau de răcire pentru astfel de clădiri, ANRE, în conformitate cu prevederile art. 83 alin. (2) din <i>Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor</i>, cu modificările ulterioare, adoptă norme și reglementări transparente, disponibile publicului, privind repartizarea costurilor pentru consumul de încălzire, de răcire și de apă caldă menajeră în aceste clădiri, pentru a asigura transparența și acuratețea contabilizării consumului individual. După caz, astfel de norme includ orientări privind modalitatea de repartizare a costurilor pentru energie utilizată după cum urmează:  a) apă caldă menajeră;  b) încălzirea spațiilor comune;</i></p>
--	---

	<p><i>c) în scopul încălzirii sau răcirii apartamentelor.”</i></p> <p>- art. 83 alin. (2) din <i>Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare:</i></p> <p><i>“(2) Cheltuielile pe consumuri individuale se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale, în funcție de indexul repartitoarelor de costuri, conform normelor tehnice și metodologiilor elaborate de autoritățile naționale de reglementare sau de autoritățile administrației publice locale, sau în funcție de alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile, cu respectarea legislației și a reglementărilor în vigoare.”</i></p> <p>De la data intrării în vigoare a <i>Legii nr. 225/2016 pentru modificarea și completarea Legii serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006</i>, activitățile de producere, transport, distribuție și furnizare a energiei termice sunt supuse licențierii, reglementării și controlului ANRE.</p> <p>La data prezentei, se află în vigoare <i>Norma tehnică 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</i>, aprobată prin Ordinului președintelui Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Publice de Gospodărie Comunală nr. 343/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 501 din 20 iulie 2010, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare <i>Norma tehnică</i>.</p> <p>Potrivit art. VII din <i>Legea nr. 196/2021 pentru modificarea și completarea Legii serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006</i>, pentru modificarea alin. (5) al art. 10 din <i>Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică și pentru completarea alin. (3) al art. 291 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal</i>, <i>“până la elaborarea și aprobarea prin ordin al președintelui Autorității Naționale de Reglementare din Domeniul Energiei a actelor normative prevăzute la art. 14 din Legea nr. 325/2006, cu modificările ulterioare, astfel cum aceasta este modificată și completată prin prezenta lege, sunt aplicabile prevederile din reglementările tehnice și comerciale emise de Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice în domeniul serviciului public de alimentare cu energie termică.”</i></p>
<p><b>3. Scopul reglementării</b></p>	<p>Scopul reglementării este de a stabili reguli și algoritmi de calcul pentru 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.</p> <p>Prevederile prezentului regulament se aplică de către:</p>

	<p>a) persoanele juridice autorizate de către ANRE să desfășoare activității de exploatare a sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau pentru apă caldă de consum (denumiți în continuare <i>prestatori</i>);</p> <p>b) asociațiile de proprietari/asociațiile de chiriași/propietarii condominiilor, după caz, din imobilele de tip condominiu în care sunt montate și utilizate sisteme de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau pentru apă caldă de consum;</p> <p>c) autoritățile administrației publice locale din unitățile administrativ-teritoriale, care, potrivit art. 9 lit. h) și i) din <i>Legea nr. 325/2006</i>, au, prin compartimentul energetic, 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.</p> <p>Regulamentul se aplică la repartizarea consumurilor de energie termică și a costurilor aferente 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.</p> <p>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.</p>
<p><b>4. Schimbări preconizate/măsurile propuse prin prezenta reglementare</b></p>	<p>Proiectul de reglementare este structurat în 5 capitole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Capitolul I. Dispoziții generale,</li> <li>Capitolul II. Repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire,</li> <li>Capitolul III. Repartizarea consumurilor de energie termică înglobată în apa caldă de consum,</li> <li>Capitolul IV. Dispoziții tranzitorii,</li> <li>Capitolul V. Dispoziții finale.</li> </ul> <p>Proiectul de reglementare include și 3 anexe.</p> <p>Capitolul I. <i>Dispoziții generale</i> cuprinde 5 secțiuni, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secțiunea 1. Scop. Domeniu de aplicare</li> <li>Secțiunea a 2-a. Principii</li> <li>Secțiunea a 3-a. Definiții</li> <li>Secțiunea a 4-a. Documente de referință</li> <li>Secțiunea a 5-a. Dispoziții generale</li> </ul> <p>Capitolul II <i>Repartizarea consumurilor de energie termică</i></p>

pentru încălzire cuprinde 3 secțiuni, respectiv:

**Secțiunea 1. Dispoziții generale.**

Această secțiune conține dispoziții privind:

- a) citirea repartitoarelor de costuri pentru încălzire,
- b) estimarea consumurilor de încălzire în cazul în care nu se poate realiza:
  - citirea repartitoarelor de costuri optice,
  - recepția indecșilor repartitoarelor cu citire de la distanță,
- c) situațiile în care un apartament/spațiu cu altă destinație este considerat fără repartitoare,
- d) verificarea repartitoarelor,
- e) demontarea, remontarea sau înlocuirea repartitoarelor, etc.

**Secțiunea a 2-a. Stabilirea și repartizarea consumurilor comune de energie termică pentru încălzire**

La această secțiune sunt prezentați algoritmi de calcul utilizați la repartizarea consumurilor comune de energie termică pentru încălzire.

Prin consum comun de încălzire se înțelege consumul de energie termică aferent:

-corpurilor de încălzire din spațiile comune ale blocului/scării, precum: casa scării, spații administrative, spălătorii, uscătorii, holuri, etc.

-conductelor de distribuție a încălzirii din subsolul blocului/scării și coloanelor de distribuție care traversează proprietatea comună și individuală.

Cota procentuală aferentă consumului comun de încălzire se determină de către prestator, conform prevederilor de la art. 13, respectiv conform informațiilor din anexa nr. 2 la Regulament, ținând cont de luna de consum și gradul de deconectare aferent fiecărei unitate de calcul.

Cantitatea de energie termică aferentă consumului comun de încălzire se repartizează proporțional cu cota indiviză se achită de către toți proprietarii/utilizatorii 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) există sau nu coloane de distribuție a încălzirii ce traversează apartamentele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință și dacă acestea sunt sau nu izolate termic.

La stabilirea metodologiei de calcul s-a ținut seama de:

- practica în domeniu a statelor membre UE coroborată cu aspectele specifice situației naționale,

	<p>-observațiile primite din partea prestatorilor și a reprezentanților consumatorilor din condominii (Liga Asociațiilor de Proprietari Habitat/Asociația Română pentru Locuințe Casa Plus, Uniunea Locală a Asociațiilor Locative Arad, Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara, FAPR), BRML.</p> <p>-rezultatele unei analize interne, realizată pe baza informațiilor primite din partea prestatorilor, cu privire la consumurile de încălzire repartizate în sezonul rece 2020-2021.</p> <p><b>Secțiunea a 3-a. Stabilirea și repartizarea consumurilor individuale de energie termică pentru încălzire</b></p> <p>La această secțiune sunt prezentați algoritmi de calcul utilizați la repartizarea consumurilor individuale de energie termică pentru încălzire pentru apartamentele/spațiile cu altă destinație decât cea de locuință în situația în care:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sunt montate repartitoare de costuri încălzire,</li> <li>- nu sunt montate repartitoare de costuri pentru încălzire pe corpurile de încălzire sau sunt montate repartitoare însă apartamentul/spațiul este considerat fără repartitoare de costuri pentru situațiile prevăzute în <i>Regulament</i>.</li> </ul> <p>Cap. III. <i>Repartizarea consumurilor de energie termică înglobată în apa caldă de consum</i> conține 3 secțiuni, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secțiunea 1. Dispoziții generale,</li> <li>Secțiunea a 2-a. Stabilirea și repartizarea consumurilor comune de energie termică înglobată în apa caldă de consum,</li> <li>Secțiunea a 3-a. Stabilirea și repartizarea consumurilor individuale de energie termică înglobată în apa caldă de consum.</li> </ul> <p>Întrucât numărul reclamațiilor referitoare la repartizarea costurilor de apă caldă de consum a fost foarte mic, s-a menținut, în mare parte, metodologia de calcul prevăzută în <i>Norma tehnică</i>.</p> <p><i>Măsurile propuse prin prezenta reglementare pentru prestatori:</i></p> <p>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 data intrării în vigoare a Regulamentului, respectiv 1 iulie 2024.</p> <p>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 Regulament, în termen de 30 de zile de la data publicării acestuia în Monitorul Oficial al României.</p>
<b>5. Alte informații</b>	1.Odată cu intrarea în vigoare a <i>Legii nr. 225/2016 pentru modificarea și completarea Legii serviciilor comunitare de</i>

*utilități publice nr. 51/2006*, au fost înregistrate la ANRE petiții din partea consumatorilor, în special, pe seama repartizării consumurilor de energie termică pentru încălzire conform *Normei tehnice*.

Aspectele semnalate de petenți, cu privire la repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire, au generat un proces de analiză internă. În acest context, au fost inițiate o serie de acțiuni, și anume:

- s-a solicitat prestatorilor, administrațiilor publice locale cu SACET, Asociației Municipiilor din România (AMR), Asociației Orașelor din România (AOR), Ligii Naționale a Asociațiilor de Proprietari HABITAT să ne comunice problemele pe care le-au identificat cu privire la repartizarea consumurilor energiei termice în condominii,
- s-a realizat un studiu de specialitate privind repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire;
- s-a realizat o analiză privind repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire, pe baza informațiilor primite din partea prestatorilor.

Prin acțiunile întreprinse, au putut fi identificate o serie de categorii de nemulțumiri, legate de repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire (de exemplu, dificultăți de înțelegere a aparatului matematic complex, dificultăți în stabilirea suprafețelor echivalente termic aferente conductelor de distribuție din subsoluri insalubre/greu accesibile, dificultăți în realizarea inventarierii coloanelor de distribuție a încălzirii în situația în care acestea sunt “mascate”/acoperite cu rigips sau zidărie, pentru a reduce cât mai mult cheltuielile cu încălzirea, o parte dintre consumatori au procedat la închiderea robinetelor montate pe corpurile de încălzire și/sau la izolarea coloanelor de distribuție a încălzirii, fără a ține cont de disconfortul creat vecinilor și de degradare a imobilului, etc.).

Totodată, au fost identificate și o serie de recomandări, dintre care amintim:

- metodologia de calcul să fie simplă, după modelul european, cu o parte fixă și o parte variabilă,
- eliminarea repartitorului comun,
- noul regulament să nu mai permită izolarea coloanelor care traversează apartamentele pentru ca acestea să aibă o sursă minimă de încălzire, etc.

2.Potrivit art. 9c din Directiva 2018/2002 *În sensul articolelor 9a și 9b, contoarele și repartitoarele de costuri pentru energia termică instalate după 25 octombrie 2020 sunt dispozitive care pot fi citite de la distanță. Condițiile de fezabilitate tehnică și de rentabilitate prevăzute la articolul 9b alineatul (1) se aplică în continuare. (2)Contoarele și repartitoarele de costuri pentru energia termică care nu pot fi citite de la distanță dar care au fost deja instalate” se transformă astfel încât să poată fi citite de la distanță sau se înlocuiesc cu dispozitive care pot fi citite*

de la distanță până la 1 ianuarie 2027, cu excepția cazurilor în care statul membru în cauză demonstrează că acest lucru nu este rentabil.”

### Secțiunea a 3-a – Mențiuni privind impactul socio-economic preconizat al proiectului de reglementare

<p><b>1.Impactul macroeconomic</b> a) impactul asupra pieței de energie în ansamblul ei</p> <p>b) impactul asupra operatorilor economici</p> <p>c) impactul asupra consumatorilor / clienților finali (variații de preț sau altele asemenea)</p>	<p>Având în vedere termenul prevăzut la art. 10 alin. (5) din <i>Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică, cu modificările și completările ulterioare</i> pentru încheierea acțiunii de individualizare a consumurilor de energie pentru încălzire/răcire și apă caldă la nivelul fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuit, prin montarea de contoare individuale, în cazul distribuției orizontale, sau repartitoarelor de costuri, în cazul distribuției verticale, în funcție de fezabilită tehnică sau eficiența costurilor, a fost din nou amânat, până la 31 decembrie 2023, este de așteptat ca începând cu sezonul rece 2023-2024 să crească semnificativ numărul de condominii în care vor fi instalate robinete termostactice și repartitoare de costuri.</p> <p>Termen prevăzut în <i>Directiva 2012/27/UE</i> pentru încheierea acțiunii de individualizare a consumurilor de energie pentru încălzire/răcire și apă caldă la nivelul fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuit a fost 31.12.2016.</p> <p>b) Regulamentul va fi aplicat de către prestatori; drept urmare, programele de calcul, specializate, utilizate de către aceștia pentru repartizarea consumurilor de energie termică trebuie actualizate, astfel încât să fi respectate dispozițiile prevăzute în Regulament.</p> <p>c) Regulamentul va avea impact asupra consumatorilor finali (proprietarilor de apartamente/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință) din condominiile în care sunt montate repartitoare de costuri, întrucât funcțiile de prevederile acestuia se determină consumurile de încălzire și/sau apă caldă de consum.</p> <p>Consumatorii finali pot realiza economii semnificative de energie termică prin utilizarea rațională a sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau apă caldă de consum, respectiv prin manevrarea robinetelor termostactice montate pe corpurile de încălzire în funcție de: confortul termic dorit, temperaturile exterioare, prețul energiei termice, disponibilitățile financiare, contextul energetic actual, gradul de ocupare, etc.</p>
<p><b>2. Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat</b></p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p><b>3. Impact asupra mediului de afaceri</b></p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p><b>4. Implicații sociale</b></p>	<p>Repartizarea echitabilă a consumurilor de încălzire și/sau de apă caldă de consum coroborat cu utilizarea rațională de către</p>



	consumatorii finali a sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau apă caldă de consum va avea impact în asigurarea suportabilității costurilor cu energia termică de către consumatorii finali.
<b>5. Impact asupra mediului</b>	Utilizarea rațională de către consumatori a sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau apă caldă de consum are efect direct asupra reducerii consumului de energie termică și implicit asupra decarbonării sectorului de energie termică, prin reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră.
<b>6. Alte informații</b>	Conform art. 47 alin. (3) din <i>Legea nr. 325/2006</i> , “constituie contravenție, alta decât cele prevăzute în <i>Legea nr. 121/2014</i> , cu modificările și completările ulterioare, și se sancționează cu amendă de la 500 lei la 1.000 lei nerespectarea termenului-limită privind montarea de către proprietari/locatari a repartitoarelor de costuri”.

#### **Secțiunea a 4-a - Efectele proiectului de reglementare asupra legislației în vigoare**

<b>1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de de reglementare:</b> a) acte normative ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act de reglementare;  b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții.	a) Începând cu data intrării în vigoare a ordinului nu mai sunt aplicabile prevederile din reglementările emise anterior, care au același obiect cu cele din prezentul ordin.  b) Nu este cazul.
<b>2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare</b>	Nu este cazul.
<b>3. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente</b>	Nu este cazul.
<b>4. Alte informații</b>	Nu este cazul.

#### **Secțiunea a 5-a - Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ**

Proiectul de ordin a fost postat pe site-ul ANRE de două ori pentru consultare publică, respectiv în perioada 02.06.2022-12.06.2022 și 27.07.2022-06.08.2022. Pentru faza a III a de consultare publică proiectul de ordin a fost modificat și completat în principal în baza observațiilor primite în a doua etapă de consultare publică și ținând cont de anumite situații specifice evidențiate în petițiile primite. Prezentul proiect de ordin se află în consultare publică pentru 30 zile, începând cu data postării.