

REPARTIZAREA CONSUMURILOR DE ENERGIE TERMICĂ ÎNTRE CONSUMATORII DIN IMOBILELE DE TIP CONDOMINIU, ÎN CAZUL FOLOSIRII SISTEMELOR DE REPARTIZARE A COSTURILOR PENTRU ÎNCĂLZIRE

A) ASPECTE GENERALE

A.1. CONTEXTUL EUROPEAN ȘI NAȚIONAL

*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, denumită în continuare Directiva 2012/27/UE, stabilește un cadru comun de măsuri pentru promovarea eficienței energetice pe teritoriul Uniunii, cu scopul de a se asigura atingerea obiectivelor principale ale Uniunii privind eficiența energetică. Potrivit informațiilor prezentate în recomandările comisiei, **încălzirea și răcirea constituie cea mai semnificativă sursă de consum de energie la nivelul utilizatorilor finali, reprezentând aproximativ 50% din cererea totală de energie din UE, iar 80% din aceasta este utilizată pentru clădiri.** Astfel, informațiile clare, oferite în timp util, precum și facturile de energie care au la bază consumul real, înregistrat de contoarele sau repartitoarele individuale, dau consumatorilor posibilitatea de a juca un rol activ în reducerea nevoilor de energie pentru încălzire.*

Potrivit Directivei 2012/27/UE “este benefică utilizarea contoarelor individuale sau a repartitoarelor de costuri pentru energia termică pentru măsurarea consumului individual de energie termică în clădirile cu mai multe apartamente alimentate prin rețeaua de termoficare sau prin încălzirea centrală comună, în măsura în care consumatorii finali au posibilitatea de a-și controla consumul individual.”

În anul 2018, *Directiva 2012/27/UE* a fost modificată prin *Directiva 2018/2002/EU*, unul dintre scopurile modificării fiind clarificarea normelor aplicabile privind contorizarea, subcontorizarea și facturarea, pentru a consolida impactul contorizării și al facturării asupra modificărilor de comportament pe care acestea le-ar putea induce, precum și pentru economiile de energie generate.

Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (UE) instituie obligația juridică a statelor membre de a transpune în dreptul intern directivele europene. Astfel, România, în calitate de stat membru UE, a realizat transpunerea *Directivei 2012/27/UE*, în legislația națională, prin *Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică, cu modificările și completările ulterioare*, denumită în continuare *Legea nr. 121/2014*, iar prin *Ordonanța de urgență nr. 130/29.09.2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 121/2014 privind eficiența energetică* s-a realizat transpunerea *Directivei 2018/2002/UE*.

*Directiva 2023/1791/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 13 septembrie 2023 privind eficiența energetică și de modificare a Regulamentului (UE) 2023/955 (reformare) urmează să fie transpusă în legislația națională până la data de 11 octombrie 2025; în acest sens, în data de 03.02.2025, pe site-ul Ministerului Energiei a fost publicat, în dezbatere publică, *Proiectul de Ordonanță de Urgență a Guvernului pentru modificarea și completarea unor acte normative.**

Potrivit art. 9c din *Directiva 2018/2002*, **după 25 octombrie 2020, contoarele și repartitoarele de costuri pentru energia termică instalate trebuie să poată să fie citite de la distanță iar până la 1 ianuarie 2027 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, cu excepția cazurilor în care statul membru în cauză demonstrează că acest lucru nu este rentabil.

A.2. CADRUL LEGAL APLICABIL

Dispozițiile legale referitoare la obligativitatea individualizării consumurilor de energie pentru încălzire și apă caldă de consum la nivelul fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință sunt prevăzute de:

▪ **art.10 alin. (5) din Legea nr. 121/2014:**

“În imobilele de tip condominiu racordate la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică sau dotate cu o sursă proprie locală de producere a energiei termice, în sistem de distribuție orizontală, este obligatorie montarea sistemelor de măsurare a consumurilor până la 31 decembrie 2024 pentru individualizarea consumurilor de energie pentru încălzire/răcire și apă caldă de consum la nivelul fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuit. Pentru condominiile cu distribuție verticală a agentului termic în care utilizarea de contoare individuale nu este fezabilă din punct de vedere tehnic sau nu este eficientă din punctul de vedere al costurilor, este obligatorie montarea sistemelor tehnice de stabilire a consumurilor individuale de energie termică, denumite în continuare repartitoare de costuri; în cazul repartitoarelor de costuri pentru încălzire, acestea se montează pe toate corpurile de încălzire din fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuit. ”

▪ **art. 42 alin. (6) din Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Legea nr. 51/2006:**

“(6) În cazul imobilelor condominiale existente, individualizarea consumurilor de utilități în vederea contractării și facturării individuale se realizează, în funcție de sistemul de distribuție adoptat, fie:

a) prin contoare individuale montate la intrarea în fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație, în cazul distribuției orizontale;

b) cu ajutorul repartitoarelor de costuri montate pe racordurile aparatelor de consum aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație, în cazul distribuției verticale”.

▪ **art. 32 alin. (1) din Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, republicată, denumită în continuare Legea nr. 325/2006:**

“(1)În cazul consumatorilor dintr-un condominiu, alimentați printr-un bransament 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. ”

A.3. TERMEN DE CONFORMARE

Termenul prevăzut în *Directiva 2012/27/UE* 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 sau repartitoare, a fost **31.12.2016**, însă, în România acest termen a fost prorogat de mai multe ori; astfel, cel mai recent termen de conformare este, conform prevederilor art. 10 alin. (5) ale *Legea nr. 121/2014*, **31.12.2024**.

A.4. ATRIBUȚIILE ANRE sunt prevăzute la:

▪ **art. 15 alin. (2) lit. h) și k), art. 32 alin. (1) și (3) și art. 41 alin. (2) din Legea nr. 325/2006:** “Art. 15 (2) A.N.R.E. are următoarele atribuții și competente: (...)”

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.

k) elaborează și aprobă, prin ordin al președintelui, regulamentul pentru acordarea/suspendarea/retragerea autorizațiilor pentru montarea, punerea în funcțiune, repararea și exploatarea sistemelor de repartizare a costurilor.

“Art. 32 (1) În cazul consumatorilor dintr-un condominiu, alimentați printr-un bransament 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.

(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. ”

“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 bransamentul condominiului, cotă-parte stabilită conform regulamentului/metodologiei privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu.”

▪ **art. 10 alin. (9) din Legea nr. 121/2014:**

“(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 Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, 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;
- c) în scopul încălzirii sau răcirii apartamentelor.”

▪ **art. 83 alin. (2) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare, denumită în continuare Legea 196/2018:**

“Art. 83 (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.”

A.5. ATRIBUȚIILE AUTORITĂȚILOR ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE

Potrivit art. 8 alin. (2) lit. 1) din Legea nr. 325/2006, în asigurarea serviciului public de alimentare cu energie termică **autoritatea administrației publice locale are atribuții să solicite asociațiilor de proprietari/locatari situația instalării sistemelor tehnice de stabilire a consumurilor individuale de energie termică** în scopul individualizării consumurilor de energie pentru încălzire/răcire și apă

caldă la nivelul fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (5) din *Legea nr. 121/2014*.

De asemenea, **compartimentul energetic**, înființat în cadrul aparatului propriu al autorităților administrației publice locale, **are**, potrivit prevederilor art. 9 lit. h) și j) din *Legea nr. 325/2006*, **atribuții să controleze modul de desfășurare a activității privind repartizarea costurilor energiei termice în condominii și să propună autorității administrației publice locale aplicarea de sancțiuni conform legii în situația nerespectării de către utilizatorii SACET a prevederilor privind sistemele tehnice de stabilire a consumurilor individuale de energie termică.**

Potrivit prevederilor art. 10 alin. (1) și alin. (3) din *Legea nr. 196/2018*:

(1) Autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

(3) Compartimentele prevăzute la alin. (1) informează asociațiile de proprietari [...] cu privire la obligativitatea montării contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, conform legislației în vigoare.

A.6. CONTRAVENȚII ȘI SANCTIUNI

Potrivit art. 47 alin. (3) din *Legea 325/2006* “Constituie contravenție, alta decât cele prevăzute în *Legea nr. 121/2014*, 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. “

Notă:

Potrivit art. LXXIII din *OUG nr. 156/2024*, privind unele măsuri fiscal-bugetare în domeniul cheltuielilor publice pentru fundamentarea bugetului general consolidat pe anul 2025, pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru prorogarea unor termen, publicată în Monitorul Oficial nr. 1334 din 31 decembrie 2024, **se suspendă aplicarea prevederilor art. 47 alin. (3) din *Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006***, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 217 din 16 martie 2023, cu completările ulterioare, **până la data de 31 decembrie 2025.**

A.7. SURSE DE FINANȚARE/SPRIJIN TEMPORAR

Prin Programul național privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe se finanțează, conform *Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe*, aprobate prin Ordinul comun nr. 163/540/23/2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, nr. 163/2009, al Ministerului Finanțelor Publice nr. 540/2009 și al Ministerului Administrației și Internelor nr. 23/2009, **atât lucrările de anvelopare precum și lucrări de:**

- **reabilitare termică a sistemului de încălzire:** repararea/refacerea instalației de distribuție între punctul de racord și planșeul peste subsol/canal termic, inclusiv izolarea termică a acesteia, montarea robinetelor cu cap termostatic la radiatoare, repararea/ înlocuirea cazanului și/sau arzătorului din centrala termică de bloc/scară;

- **reabilitarea și modernizarea instalației de distribuție a agentului termic** - încălzire și apă caldă de consum, parte comună a clădirii tip bloc de locuințe, include montarea de robinete cu cap

termostatic la radiatoare și izolarea conductelor din subsol/canal termic în scopul reducerii pierderilor de căldură și masă și al creșterii eficienței energetice;

- **montarea echipamentelor de măsurare individuală a consumurilor de energie atât pentru încălzire, cât și pentru apă caldă de consum.**

Legea nr. 428/2023 privind stabilirea unor măsuri pentru acordarea unui sprijin temporar aferent anului 2024 categoriilor de persoane vulnerabile, pentru compensarea costului aferent achiziției și montării unor sisteme tehnice de stabilire a consumurilor individuale de energie termică, în imobile de tip condominiu racordate la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, stabilește acordarea unui sprijin temporar, aferent anului 2024, categoriilor de persoane vulnerabile, pentru compensarea costului aferent achiziției și montării unor sisteme tehnice de stabilire a consumurilor individuale de energie termică.

Potrivit informațiilor publice de pe site-ul Ministerului Energiei, disponibile la următorul link: <https://energie.gov.ro/ministerul-energiei-prelungeste-termenul-de-conformare-pentru-montarea-repartitoarelor-cu-inca-un-an-respectiv-pana-la-31-decembrie-2025-in-urma-solicitarilor-primate-in-acest-sens-si-aloca-750-de/>, în următoarea perioadă, **Ministerul Energiei are în vedere să propună prelungirea termenului de acordare a sprijinului acordat persoanelor vulnerabile, în valoare nominală de maximum 750 lei, pe locuință/gospodărie**, numai după montarea de către o societate autorizată a unor sisteme de repartizare a costurilor cu energia termică, inclusiv robinete pentru reglarea consumului de energie termică, **până la data de 31 decembrie 2025.**

B) EMITEREA LEGISLAȚIEI SECUNDARE

Începând cu data de 01.08.2024 a intrat în vigoare Regulamentul 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, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 7/2024, publicat în Monitorul Oficial nr. 260 din 27 martie 2024, denumit în continuare *Regulamentul*, **elaborat având în vedere atât prevederile din legislația europeană, precum și dispozițiile din legislația primară**, prezentată în Ordinul președintelui ANRE nr. 7/2024.

La elaborarea *Regulamentului* s-a ținut seama de:

- practica în domeniu a statelor membre UE, coroborată cu aspectele specifice situației naționale,
- observațiile primite pe parcursul procesului de reglementare,
- prevederile standardului european *SR EN 834:2014 Repartitoare de costuri ale căldurii pentru determinarea consumului radiatoarelor utilizate la încălzirea încăperilor. Aparat alimentate cu energie electrică*,

- rezultatele obținute în urma unei analize, realizată pe baza informațiilor primite din partea prestatorilor, cu privire la consumurile de încălzire repartizate pentru condominiile în care au fost montate și exploatate sisteme de repartizare a costurilor de încălzire; eșantionul analizat fiind unul consistent, de cca. 14.000 de brașamente (blocuri/scări) în care au fost montate și exploatate sisteme de repartizare a costurilor pentru încălzire, constituite din cca. 460.000 de apartamente.

Aspectele semnalate de petenți, cu privire la repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire, au generat un proces de analiză internă, iar prin acțiunile întreprinse, au putut fi identificate o serie de categorii de nemulțumiri, legate de repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire conform *Normei tehnice 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*, aprobată prin Ordinului ANRSC nr. 343/2010 (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, 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.

C) CÂND SE APLICĂ *REGULAMENTUL* ȘI DE CĂTRE CINE

Potrivit art. 1 alin. (2) din *Regulament*, **această reglementare 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 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 sisteme de repartizare a costurilor pentru apă caldă de consum, iar distribuția energiei termice se realizează vertical.**

Prevederile *Regulamentului* se aplică, conform art. 2, de către:

- a) persoanele juridice autorizate de către autoritatea de reglementare competentă să desfășoare activități de exploatare a sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau a sistemelor de repartizare a costurilor pentru apă caldă de consum;**
- b) asociațiile de proprietari/asociațiile de chiriași/proprietarii condominiilor, după caz, din imobilele de tip condominiu în care sunt montate sisteme de repartizare a costurilor pentru încălzire și/sau sisteme de repartizare a costurilor pentru apă caldă de consum;**
- c) autoritățile administrației publice locale din unitățile administrativ-teritoriale, prin compartimentul energetic, potrivit competențelor stabilite prin art. 9 lit. h) și i) din *Legea nr. 325/2006*.**

D) METODOLOGIA DE CALCUL APLICATĂ LA REPARTIZAREA CONSUMURILOR DE ENERGIE TERMICĂ PENTRU ÎNCĂLZIRE

D1) ASPECTE GENERALE:

Repartizarea consumurilor de energie termică și a costurilor aferente între consumatorii din imobilele de tip condominiu, atât pentru încălzire cât și pentru apă caldă de consum (a.c.c.), pe baza indicațiilor repartitoarelor de costuri, se realizează numai de către prestatori.

Potrivit art. 4 alin. (20) din *Regulament*, **prestatorul este persoana juridică titulară de autorizație acordată de către ANRE pentru:**

- a) exploatarea sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire,**
 - b) exploatarea sistemelor de repartizare a costurilor pentru a.c.c.,**
- care răspunde de repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire și/sau a.c.c. într-un condominiu;

Citirea repartitoarelor de costuri și repartizarea consumurilor de energie termică și a costurilor aferente se realizează lunar, atât pentru încălzire cât și pentru a.c.c.

Verificarea repartitoarelor de costuri se realizează de către prestator, în funcție de tipul repartitoarelor, conform prevederilor de la art. 6 alin. (10)-(17) din *Regulament*.

Cantitatea totală de energie termică pentru încălzire repartizată fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință dintr-o unitate de calcul se calculează, conform art. 7 alin. (1) din *Regulament*, ca sumă între consumul individual de încălzire și cota-parte din consumul comun de încălzire:

$$Q_{TOTI}^i = Q_{PCi}^i + Q_{INDi}^i \quad MWh$$

în care:

Q_{TOTI}^i - cantitatea totală de energie termică pentru încălzire repartizată fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință dintr-o unitate de calcul; se exprimă în MWh;

Q_{PCi}^i - cota-parte din cantitatea de energie termică aferentă consumului comun de încălzire ce revine fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință dintr-o unitate de calcul; se calculează conform art. 14 și se exprimă în MWh;

Q_{INDi}^i - cantitatea de energie termică aferentă consumului individual de încălzire al fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință conectat la SACET sau la sursa locală, dintr-o unitate de calcul; se calculează conform art. 16 alin. (2) și se exprimă în MWh;

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

Notă:

În cazul apartamentelor/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință deconectate de la SACET sau de la sursa locală $Q_{INDi}^i = 0$.

D2) STABILIREA ȘI REPARTIZAREA CONSUMURILOR COMUNE DE ENERGIE TERMICĂ PENTRU ÎNCĂLZIRE

Referitor la plata cheltuielilor cu părțile comune, legislația primară prevede ca toți proprietarii de apartamente să contribuie la plata cheltuielilor comune, proporțional cu cota-indiviză, fără a fi prevăzute excepții pentru apartamentele care sunt deconectate la rețeaua de alimentare cu energie termică, după cum urmează:

▪ “niciun proprietar din condominiu nu este exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună.”, potrivit art. 75 alin. (4) din *Legea nr. 196/2018*,

▪ “Proprietarii apartamentelor individuale și ai spațiilor cu altă destinație decât cea de locuit situate n 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 bransamentul condominiului, cotă-parte stabilită conform regulamentului/metodologiei privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu”, potrivit art. 41 alin. (2) din *Legea nr. 325/2006*.

Prin consum comun de încălzire se înțelege, potrivit art. 4 alin. (3) pct. 9 din *Regulament*, 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 a încălzirii care traversează proprietatea comună și individuală;

Cota procentuală aferentă consumului comun de încălzire, K_{PC} , se determină, potrivit art. 13 alin. (1) din *Regulament*, lunar, de către prestator conform tabelelor prevăzute în anexa nr. 2 la *Regulament*, în funcție de zona de temperatură în care se află situat condominiul, luna de consum din sezonul rece și gradul de deconectare aferente fiecărei unități de calcul.

În situația în care numărul total de unități de consum repartizate pentru toate corpurile de încălzire dintr-un apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință are valoarea zero, acest apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință este asimilat, în luna respectivă de consum, unui apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință deconectat de la SACET sau de la sursa locală, caz în care gradul de deconectare în luna de consum “n” se recalculează de către prestator cu relația de la art. 13 alin. (2) din *Regulament*, respectiv:

$$G_{DR}^n = \frac{N_D^n + N_{DA}^n}{N} \%$$

în care:

G_{DR}^n – gradul de deconectare recalculat în luna de consum “n”; se exprimă în %;

N_D^n – numărul apartamentelor/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință deconectate de la SACET sau de la sursa locală, cu respectarea dispozițiilor din legislația incidentă;

N_{DA}^n – numărul apartamentelor/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință asimilate ca fiind deconectate de la SACET sau de la sursa locală, întrucât în luna de consum “n” numărul total de unități de consum repartizate pentru toate corpurile de încălzire din aceste apartamente/spații cu altă destinație decât cea de locuință are valoarea zero;

N – numărul total al apartamentelor/spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul;

n – luna de consum pentru care se face repartizarea consumurilor de energie termică pentru încălzire.

Notă:

Valorile rezultate prin aplicarea formulei de calcul se rotunjesc superior, la număr întreg, fără zecimale.

Zona de temperatură este zona de încadrare a județelor în funcție de temperaturile medii multianuale înregistrate, care se stabilește conform anexei nr. 2 la *Legea nr. 226/2021 privind stabilirea măsurilor de protecție socială pentru consumatorul vulnerabil de energie, cu modificările ulterioare*.

Cota procentuală aferentă consumului comun de încălzire se determină conform Anexei nr. 2 la *Regulament*, respectiv:

Tabelul nr. 1

a) pentru condominiile situate în zona de temperatură rece

Grad de deconectare (%)	Septembrie/Octombrie /Aprilie/Mai (%)	Noiembrie/Martie (%)	Decembrie/Ianuarie/ Februarie (%)
0÷40	40	35	30

41÷70	45	40	35
71÷99	50	45	40

Tabelul nr. 2

b) pentru condominiile situate în zona de temperatură caldă și temperată

Grad de deconectare (%)	Septembrie/Octombrie /Aprilie/Mai (%)	Noiembrie/Martie (%)	Decembrie/Ianuarie/ Februarie (%)
0÷40	45	40	35
41÷70	50	45	40
71÷99	60	55	50

Cota-parte din cantitatea totală de energie termică aferentă consumului comun de încălzire ce revine fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință dintr-o unitate de calcul, indiferent dacă acesta este deținut de o persoană fizică sau juridică, se determină cu relația prevăzută la art. 14. din *Regulament*, respectiv:

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

în care:

Q_{PCi}^{tot} – cantitatea totală de energie termică aferentă consumului comun de încălzire din unitatea de calcul; se exprimă în MWh;

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

$$Z^i = \frac{S_{ui}}{\sum S_{ui}}$$

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.

Potrivit art. 15 alin. (1) din *Regulament*, **cantitatea de energie termică aferentă consumului comun de încălzire, repartizată proporțional cu cota indiviză conform prevederilor art. 14, se achită de către toți proprietarii/utilizatorii de apartamente/spații cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul**, indiferent dacă:

a) apartamentele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință sunt sau nu conectate la SACET sau la sursă locală;

b) există sau nu coloane de distribuție a încălzirii ce traversează apartamentele și/sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuință și dacă acestea sunt sau nu izolate termic.

D3) STABILIREA ȘI REPARTIZAREA CONSUMURILOR INDIVIDUALE DE ENERGIE TERMICĂ PENTRU ÎNCĂLZIRE

Repartizarea consumurilor individuale de energie termică pentru încălzire pentru apartamentele/spațiile cu altă destinație decât cea de locuință conectate la SACET sau la sursa locală se realizează, pentru fiecare unitate de calcul, 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 încălzire de tip optic sau nu se poate realiza recepția datelor în cazul repartitoarelor de costuri de tip radio, cu citire de la distanță.

a) Repartizarea consumurilor individuale de energie termică pentru încălzire în funcție de indicațiile repartitoarelor de costuri de încălzire

Numărul total de unități de consum aferent unui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință în care sunt montate repartitoare de costuri pentru încălzire se determină cu relația de la art. 16 alin. (3) din *Regulament*, respectiv:

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

în care:

n_{CAL}^j - numărul de unități de consum aferent repartitorului de costuri montat pe corpul de încălzire din încăperea "j" a apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință „i”; 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_{CAL}^j - factorul de evaluare al cuplajului termic ce caracterizează repartitorul de costuri și corpul de încălzire pe care acesta este montat, din încăperea "j" a apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință „i”; 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 încăperii "j" a apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință „i”, în care este amplasat corpul de încălzire; valorile factorilor de amplasare sunt prevăzute în anexa nr. 1; în cazul apartamentelor utilizate de persoane juridice și pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință factorul de amplasare are valoarea unu;

$K_{Q\,CAL}^j$ - factorul de evaluare cu puterea termică a corpului de încălzire amplasat în încăperea "j" a apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință „i” 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 traductor de temperatură; în cazul repartitoarelor cu două traductoare 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 – încăperea din apartamentul/spațiul cu altă destinație decât cea de locuință "i" în care este montat repartitorul de costuri pentru încălzire.

b) Repartizarea consumurilor individuale de energie termică pentru încălzire pentru apartamente/spații cu altă destinație decât cea de locuință care sunt considerate fără repartitoare

Numărul total de unități de consum aferent fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, conectat la SACET sau la sursa locală, care este considerat ca fiind

fără repartitoare de costuri conform prevederilor art. 9 **Error! Reference source not found.** alin. (1), se determină, conform art. 17 alin. (1) și (2) din *Regulament*, **proporțional cu suprafața echivalentă termică 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 la *Regulament*.

Un apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință, conectat la SACET sau la o sursă locală, este considerat ca fiind fără repartitoare de costuri pentru încălzire, conform art. 9 alin. (1), în următoarele cazuri:

- a) **când nu sunt montate repartitoare de costuri pentru încălzire**, întrucât:
 - i. proprietarul nu a montat încă repartitoare sau nu dorește instalarea acestora;
 - ii. încălzirea nu se realizează prin intermediul unor corpuri de încălzire;
 - iii. încălzirea se realizează prin sisteme de încălzire pentru care standardul SR EN 834:2014 prevede că nu trebuie utilizate repartitoare de costuri pentru încălzire;
 - iv. prestatorul nu poate determina factorul de evaluare global pentru un anumit corp de încălzire.
- b) **când se constată:**
 - i. **violarea sigiliilor**, chiar și numai la unul dintre repartitoarele de costuri pentru încălzire;
 - ii. **deteriorarea unui repartitor** de costuri pentru încălzire, din vina proprietarului/utilizatorului apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință;
 - iii. **intervenții neautorizate** asupra unui repartitor de costuri pentru încălzire;
 - iv. **modificarea, înlocuirea, deconectarea sau suplimentarea unuia sau mai multor corpuri de încălzire fără respectarea dispozițiilor legale;**
 - v. **modificarea poziției de montare a unui repartitor** de costuri pentru încălzire;
 - vi. **orice alte acțiuni care pot conduce la denaturarea corectitudinii datelor înregistrate** de un repartitor de costuri pentru încălzire.
- c) **după împlinirea a 2 luni consecutive din același sezon rece în care proprietarul/utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu a permis prestatorului citirea repartitoarelor de tip optic**; consumul repartizat conform art. 17 alin. (2) lit. a), după împlinirea celor 2 luni, se recalculează pe cheltuiala proprietarului/utilizatorului, după ce acesta permite accesul prestatorului pentru citirea și verificarea repartitoarelor de costuri pentru încălzire; cheltuielile generate de verificare și recalculare/regularizare se stabilesc conform tarifelor din contractul încheiat între prestator și reprezentantul condominiului;
- d) **când proprietarul/utilizatorul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință refuză înlocuirea repartitorului de costuri**, în cazul în care acesta s-a defectat sau există suspiciuni în privința corectitudinii indicațiilor acestuia, aspecte ce rezultă dintr-un raport de verificare întocmit de prestator;
- e) **în cazul în care reprezentantul condominiului decide înlocuirea repartitoarelor de costuri pentru încălzire din condominiu/unitatea de calcul, iar proprietarul apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu asigură accesul prestatorului pentru înlocuirea acestora;**
- f) **când proprietarul/utilizatorul apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință nu asigură accesul prestatorului în acesta pentru:**
 - i. **verificarea repartitoarelor de costuri pentru încălzire de tip optic**, conform prevederilor art. 6 alin. (10) lit. a);
 - ii. **verificarea repartitoarelor de costuri pentru încălzire de tip radio**, cu citire de la distanță, care nu pot fi recepționate;

- iii.verificarea suplimentară a repartitoarelor, conform prevederilor de la art. 6 alin. (13).
g) când proprietarul renunță la repartitoarele de costuri pentru încălzire.

b1) 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 de la art. 17 alin. (2) lit. a) din *Regulament*:

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

în care:

k_{NC} - coeficient 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, se exprimă în unități de consum/m²;

SET^j - suprafața echivalentă termic aferentă fiecărui corp de încălzire din încăperea "j" a apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință "i" considerat fără repartitoare de costuri; se exprimă în m²;

K_a^j - factorul de amplasare aferent încăperii "j", are semnificația prevăzută la art. 16 alin. (3);

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

j - încăperea din apartamentul/spațiul cu altă destinație decât cea de locuință "i" considerat fără repartitoare de costuri pentru încălzire din unitatea de calcul.

b2) 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 sau în cazul în care prestatorul nu poate determina suprafața echivalentă termic în situațiile prevăzute la art. 9 alin. (1) lit. a) pct. ii) și iii) numărul de unități de consum aferente respectivului apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință se determină cu relația de la art. 17 alin. (2) lit. b) din *Regulament*:

$$n_{NC}^i = k_{NC} \times R_{max} \times S_U^i$$

în care:

k_{NC} - coeficient de corecție; acesta are valoarea 2, 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, corectate cu factorul de conversie, înregistrate de repartitoarele de costuri din cadrul fiecărui apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din unitatea de calcul și suprafața utilă a aceluia apartament/spațiu cu altă destinație decât cea de locuință; se exprimă în unități de consum/m²;

S_U^i - suprafața utilă a apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință "i", comunicată de reprezentantul de condominiu, se exprimă în m²;

i - numărul apartamentului/spațiului cu altă destinație decât cea de locuință considerat fără repartitoare de costuri pentru încălzire din unitatea de calcul.

- c) Repartizarea consumurilor individuale de energie termică pentru încălzire în cazul în care nu se poate realiza citirea repartitoarelor de costuri de încălzire de tip optic sau nu

se poate realiza recepția datelor în cazul repartitoarelor de costuri de tip radio, cu citire de la distanță (estimarea consumurilor)

c1) În cazul în care sunt montate repartitoare de costuri pentru încălzire de tip optic

Dacă proprietarul/utilizatorul unui apartament sau al unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință **nu poate asigura accesul prestatorului în vederea citirii repartitoarelor** de costuri pentru încălzire **de tip optic**, în perioada de citire stabilită, sau nu comunică citirea acestora în situația excepțională prevăzută la art. 8 alin. (2), respectiv în cazul în care autoritățile competente instituie restricții sanitare, **unitățile de consum** aferente repartitoarelor montate pe corpurile de încălzire din acea proprietate individuală **se estimează** conform art. 8 alin. (3), astfel:

- a) **corespunzător unei citiri anterioare aferente unei perioade de repartizare similare** din punct de vedere al consumului; prevederile se aplică în situația în care există un istoric de consum, iar repartitoarele au fost citite în acea perioadă;
- b) **ca medie a unităților de consum necorectate înregistrate de toate repartitoarele de costuri** pentru încălzire din unitatea de calcul, **citite 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 lit. a).

Regularizarea unităților de consum estimate conform art. 8 alin. (4) se realizează în prima lună, după citirea memoriei repartitoarelor de costuri pentru încălzire de tip optic; cheltuielile legate de regularizări se suportă conform clauzelor contractuale.

c2) În cazul în care sunt montate repartitoare de costuri pentru încălzire de tip radio

În situația în care indexul unui repartitor de costuri pentru încălzire **de tip radio nu se poate recepționa**, **unitățile de consum estimate** pentru acest repartitor **se determină**, conform art. 8 alin. (6) din *Regulament*, astfel:

- a) **corespunzător unei citiri anterioare aferente 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 de celelalte repartitoare din același apartament/spațiu** cu altă destinație decât cea de locuință, **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 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 lit. a) și b).

Regularizarea unităților de consum estimate conform art. 8 alin. (6) din Regulament se realizează în luna următoare sau după verificarea repartitorului în cauză.

Regulamentul poate fi consultat în integralitate accesând pagina de internet a ANRE, Secțiunea *Participanti-la-piata-de-energie/persoane-juridice/energie-termica/*, alegând *Legislație primară si secundară*.