

METODOLOGIA DE REPARTIZARE ȘI FACTURARE INDIVIDUALĂ A CONSUMULUI DE APĂ ÎNREGISTRAT LA BRANȘAMENTUL CONDOMINIULUI

I. BAZA LEGALĂ

Prezenta metodologie este elaborată în conformitate cu:

- Legea nr. 241/2006 privind serviciul de alimentare cu apă și de canalizare, republicată și actualizată;
- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată și actualizată;
- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, actualizată;
- Ordinul 29/N/1993 al MLPAT pentru aprobarea Normativului-cadru privind contorizarea apei și a energiei termice la populație, instituții publice și agenți economici;
- Ordinul ANRSC nr. 88/2007 pentru aprobarea Regulamentului-cadru al serviciului de alimentare cu apă și canalizare;
- Ordinul ANRSC nr. 90/2007 pentru aprobarea Contractului-cadru de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare;
- Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în unitățile administrativ-teritoriale membre ale Asociației de dezvoltare intercomunitară de utilități publice pentru serviciul de alimentare cu apă și de canalizare și pentru serviciul public inteligent alternativ pentru procesarea apelor uzate din cadrul unităților administrativ-teritoriale „Apa – Canal Constanta” și în care își desfășoară activitatea operatorul regional RAJA S.A.

II. SCOPUL

Stabilirea unui cadru tehnic și administrativ unitar pentru facturarea individuală a consumului de apă și canalizare, în cazul condominiilor, blocurilor de locuințe și altor unități colective alimentate cu apă din rețelele de distribuție ale RAJA S.A. printr-un singur branșament, constituite în asociații de proprietari/ chiriași, care beneficiază de serviciul de furnizare apă-canal în baza unui contract de furnizare la care se încheie ca anexă convenții de facturare individuală.

III. DEFINIȚII

- operator/operator regional al serviciului de alimentare cu apă și de canalizare - operatorul regional definit conform art. 2 lit. g) și h) din Legea nr. 51/2006, republicată, cu completările ulterioare, care are dreptul exclusiv de a furniza/ presta serviciul în aria de operare stabilită prin contractul de delegare a gestiunii serviciului; (*L241/2006 art. 3 lit. x*);
- utilizator - asociația de proprietari - titular al contractului de furnizare/prestare servicii de utilități publice, în cazul în care instalațiile aflate în proprietatea sau administrarea furnizorului se brânșează/ racordează la instalațiile comune interioare ale condominiului aflate în proprietatea comună a tuturor proprietarilor; (*L196/2018 art. 94 alin.(2) lit.a*);
- utilizator individual - orice persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate/ care deține un drept de folosință dat de proprietar asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu și care a încheiat cu operatorul o convenție de facturare individuală;
- condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună (*L196/2018 art. 2 lit. h*);
- asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii (*L196/2018 art. 2 lit. d*);
- asociație de chiriași - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a chiriașilor dintr-un condominiu în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice (*L196/2018 art. 2 lit. c*);
- instalații interioare de apă - totalitatea instalațiilor aflate în proprietatea sau în administrarea utilizatorului, amplasate după punctul de delimitare dintre rețeaua publică și instalația interioară de utilizare a apei, și care asigură transportul apei preluate din rețeaua publică la punctele de consum și/sau la instalațiile de utilizare (*L241/2006 art. 3 lit. ș*);
- repartitor de costuri - aparat utilizat în imobilele condominiale dotate cu instalații interioare de utilizare comune, în scopul individualizării consumurilor și repartizării pe proprietăți/apartamente individuale a costurilor aferente consumului total de apă înregistrat la nivelul brânșamentului imobilului (*L241/2006 art. 3 lit. j*);
- brânșament de apă - partea din rețeaua publică de alimentare cu apă care asigură legătura dintre rețeaua publică de distribuție și rețeaua interioară a unei incinte sau a unei clădiri. În cazul condominiilor existente, separarea și individualizarea consumurilor la nivel de proprietate/apartament individual se fac prin montarea repartitoarelor de costuri. (*L241/2006 art. 3 lit. i*);

- contor de branșament - aparatul de măsurare a volumului de apă consumat de utilizator, care se montează pe branșament între două vane - robinete la limita proprietății utilizatorului; contorul este ultima componentă a rețelei publice de distribuție în sensul de curgere a apei (*L241/2006 art. 3 lit. u*);
- convenție individuală de facturare - act juridic încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice, asociația de proprietari/ chiriași și un proprietar individual/ chiriaș din condominiu, anexă la contractul de furnizare a serviciilor de utilități publice încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice și asociația de proprietari, prin care se stabilesc condițiile de furnizare, utilizare, facturare și plată a serviciilor de utilități publice furnizate la nivel de utilizator individual din cadrul unui condominiu (*L196/2018 art. 2 lit. j*);

IV. CONDIȚII PENTRU FACTURAREA INDIVIDUALĂ

Convențiile de facturare individuală se pot încheia numai în următoarele condiții cumulative:

1. în baza hotărârilor adoptate de autoritățile deliberative ale unităților administrativ-teritoriale (*L241/2006 art. 31 alin.(11) lit. a*);
2. la nivelul întregului imobil/ asociației (*L241/2006 art. 31 alin.(11) lit. b*);
3. cu respectarea prevederilor contractului-cadru*) de furnizare/prestare a serviciului (*L241/2006 art. 31 alin.(11) lit. c*);
4. la solicitarea operatorului în baza metodologiei de repartizare și facturare individuală a consumului de apă înregistrat la branșamentul condominiului, elaborate și aprobate de autoritatea administrației publice locale cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu (*L241/2006 art. 31 alin. 10*);
5. imobilul condominiu este constituit în asociație de proprietari/ chiriași, are ales un reprezentant legal și are contract de furnizare încheiat (*L196/2018 art. 96 alin. 1 lit. a și alin. 5*);
6. la solicitarea asociației de proprietari, în urma hotărârii adunării generale cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu (*L196/2018 art. 97 alin. 4 lit. a, b*);
7. dacă determinarea consumului se realizează prin intermediul contoarelor supuse controlului metrologic legal, prevăzute la branșamentele condominiului (*L196/2018 art. 96 alin. 2*);
8. dacă individualizarea consumurilor de apă rece în vederea repartizării pe proprietăți/apartamente individuale a costurilor aferente se realizează, în funcție de modul de proiectare și realizare al instalației interioare de distribuție adoptat, astfel:
 - a) prin contoare individuale montate pe racordul propriu la intrarea în fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație - în cazul distribuției interioare orizontale;
 - b) cu ajutorul repartitoarelor de costuri montate pe racordurile aparatelor/dispozitivelor de consum aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație - în cazul distribuției interioare verticale (*L241/2006 art. 31 alin. 20 lit. a și b*).

V. DETERMINAREA CONSUMURILOR INDIVIDUALE ȘI FACTURAREA ACESTORA

Pentru preluarea în facturare individuală, asociația de proprietari/ chiriași va depune la sediul Operatorului următoarele documente:

- cererea de preluare în facturare individuală;
- tabelul nominal cu toți proprietarii/ chiriașii spațiilor cu destinație de locuință sau altă destinație, care își exprimă acordul de preluare în facturare individuală, obligatoriu în procent de 100%;
- documentele ce atestă deținerea proprietății sau a dreptului de folosință, actele de identitate ale tuturor proprietarilor/ chiriașilor din condominiu și datele de contact ale acestora (telefon, e-mail);
- procuri notariale date de proprietarii spațiilor cu destinație de locuință sau altă destinație, care nu pot semna acordul de preluare în facturare și convenția de facturare individuală din diverse motive.

Conform art. 97 pct 5 din Legea 196/2018 “proprietarii suportă toate costurile suplimentare generate de facturarea individuală a respectivului serviciu. Costurile suplimentare se includ în facturile lunare individuale.”

Determinarea consumurilor de apă se face conform reglementărilor legale în vigoare.

Citirea contoarelor de branșament general se face lunar de către un reprezentant al RAJA S.A. împreună cu reprezentantul asociației de proprietari și se întocmește un proces verbal de constatare a consumului.

Dupa întocmirea procesului verbal de constatare a consumului general înregistrat pe contoarele de branșament al imobilului, se va preda de către reprezentantul asociației, în termen de maxim 3 zile dar nu mai târziu de ultima zi din luna pentru care se facturează consumul, tabelul cu defalcarea consumului general pe utilizatori individuali, tabel semnat de către președinte, pe baza căruia operatorul va emite facturile individuale și care reprezintă dovada faptului că debitul fiecărui utilizator este o datorie certă, lichidă și exigibilă.

În cazul în care reprezentantul asociației de proprietari nu își îndeplinește obligația de a preda tabelul la termenul stabilit sau până în ultima zi lucrătoare a lunii în curs, părțile convin că facturarea individuală va avea loc pe baza tabelului predat cu o lună înainte, iar diferența înregistrată pe apometrul general se va regulariza de către asociație la citirea și în factura lunii următoare. În cazul în care nici în luna următoare aplicării modalității de facturare individuală reprezentantul asociației de proprietari/ chiriași nu își îndeplinește obligația de a preda tabelul, părțile convin că facturarea individuală va avea loc tot în baza ultimului tabel semnat de reprezentantul asociației de proprietari/ chiriași și predat operatorului. Regularizarea consumurilor facturate pe baza apometrului general va avea loc la citirea acestuia împreună cu reprezentantul asociației de proprietari/ chiriași.

Dacă asociația de proprietari nu transmite 2 luni consecutiv și la termen tabelul cu defalcarea consumului pe apartamente, părțile convin că se va emite o factură colectivă de consum asociației de proprietari în baza contractului de furnizare, iar convențiile de facturare individuală vor fi reziliate de plin drept cu o notificare prealabilă obligatorie din

partea operatorului transmisă asociației de proprietari și utilizatorilor individuali înainte de termenul în care convențiile se consideră reziliate.

În acest caz operatorul este în drept să respingă o nouă solicitare din partea asociației de proprietari de încheiere a convențiilor de facturare individuală.

Cantitatea de apă uzată deversată în rețeaua de canalizare se stabilește ca fiind egală cu cantitatea de apă facturată, în conformitate cu Regulamentul Serviciului de alimentare cu apă și de canalizare al RAJA S.A. și al contractului de furnizare/ prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare încheiat cu asociația de proprietari.

Facturarea se va face lunar, în conformitate cu cantitățile de apă și canalizare stabilite și consemnate în procesul verbal, defalcate lunar de reprezentantul asociației, pe bază de tabel comunicat operatorului, facturile individuale fiind comunicate electronic sau prin poștă/ curierat.

În conformitate cu art. 97 pct. 3 din Legea 196/2018, “În baza convențiilor de facturare individuală, furnizorii emit facturi individuale către toți proprietarii din condominiu care includ atât contravaloarea consumului repartizat proprietății individuale, cât și contravaloarea cotei-părți ce le revine din consumul comun.” Cota parte este aprobată în adunarea generală a asociației de proprietari. Facturile individuale nu vor conține indexul repartitorului de costuri, consumul de apă individual facturat fiind compus din consumul indicat de repartitorul de costuri și cota-parte ce le revine utilizatorilor individuali din consumul comun.

Prețul/ tariful pentru furnizarea/prestarea serviciilor de apă și de canalizare este cel aprobat legal la data facturării.

Contravaloarea consumului de apă și canalizare se încasează de la utilizatorul individual pe baza de factură; factura reprezintă documentul de plată emis de către operator, în conformitate cu legislația fiscală în vigoare și este titlu executoriu.

Furnizarea serviciilor comunitare de utilități publice poate fi întreruptă/sistată temporar numai proprietarilor restanțieri, până la achitarea facturilor/sumelor restante, în baza contractului de furnizare/ prestare încheiat la nivel individual, respectiv a convenției individuale de facturare încheiată între furnizor și proprietarii din condominii în calitate de consumatori individuali, anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației (art. 99 pct 3 din Legea 196/2018). Sistarea furnizării serviciului către proprietarii restanțieri se va face în cazul în care condițiile tehnice permit.

Pentru recuperarea debitelor cu privire la serviciile de furnizare apă-canal facturate individual la nivel de proprietar, furnizorul serviciului acționează strict împotriva proprietarilor restanțieri, în baza convenției individuale anexate la contractul de furnizare/prestare încheiat la nivelul asociației.

VI. CONDIȚIILE DE REZILIERE A CONVENȚIILOR DE FACTURARE INDIVIDUALĂ

Convențiile de facturare individuală se vor rezilia în următoarele condiții:

1. la solicitarea asociației de proprietari cu un preaviz de 15 zile, cu acceptul în scris a cel puțin jumătate plus unu din numărul utilizatorilor individuali care au încheiate convenții și numai după achitarea la zi a tuturor debitelor datorate către operator de utilizatorii individuali;

2. în cazul rezilierii/încetării contractului de furnizare/ prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare încheiat între operator și utilizator, în condițiile legii;
3. în cazul netransmiterii de către asociația de proprietari, la termenul stabilit sau până în ultima zi lucrătoare a lunii în curs, a tabelului cu defalcarea consumului, timp de 2 luni consecutiv;
4. pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale ale asociației:
 - a. defalcarea lunară a întregii cantități de apă înregistrată de apometrul general și menționată pe procesul verbal prin introducerea în consumul lunar al cotei-părți din consum pe fiecare utilizator individual chiar și în caz de avarie pe instalația interioară;
 - b. eliberarea adeverinței utilizatorului individual în vederea înstrăinării imobilului, numai după emiterea de către RAJA S.A a adeverinței din care să rezulte că acesta este cu plata la zi a datoriilor reprezentând facturi apă-canal și eventuale cheltuieli de executare;
 - c. interdicția repartizării de consumuri eronate, consumuri pe foști proprietari care au vândut sau au decedat, pe foști chiriași sau pe utilizatori care nu au convenție încheiată;
 - d. comunicarea către operator, a oricăror modificări ale datelor de identificare ale utilizatorilor individuali către care sunt prestate serviciile contractate, în termen de 15 zile lucrătoare de la data la care a survenit modificarea.
5. reclamații frecvente fondate de la utilizatorii individuali privind repartizarea consumului și contestații admise la executarea silită privind stabilirea consumurilor individuale;
6. dacă pe durata derulării convențiilor de facturare individuală, unul din utilizatorii individuali din cadrul condominiului solicită rezilierea convenției sau noul proprietar/ chiriaș al unui apartament/ sau spațiu cu altă destinație refuză preluarea în facturarea individuală.

Rezilierea convențiilor de facturare individuală din cauza condițiilor menționate mai sus se va realiza cu un preaviz de 30 zile printr-o notificare prealabilă a asociației de proprietari și a utilizatorilor individuali. După rezilierea convențiilor, factura se va emite asociației de proprietari în baza contractului de furnizare/ prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, conform înregistrării consumului de pe apometrul general.

VII. DISPOZIȚII ORGANIZATORICE

1. RAJA S.A.:

- Citește contorul general montat pe bransament;
- Întocmește procesul verbal de constatare a consumului și îl semnează;
- Emite facturile individuale conform tabelului transmis de utilizator și le comunică utilizatorilor individuali conform opțiunii de transmitere;
- Poate transmite notificări în caz de neprimire a datelor sau discrepante evidente, de neplată sau în cazul încălcării obligațiilor contractuale;
- Nu intervine în relațiile interne din cadrul asociației.

- Poate rezilia convențiile de facturare individuală în cazul încălcării obligațiilor contractuale de către asociația de proprietari și utilizatorii individuali.

2. Asociația de proprietari:

- Semnează procesul verbal de constatare a consumului;
- Transmite lunar și la timp operatorului tabelul cu consumurile individuale;
- Se asigură că datele sunt corecte, complete și asumate de reprezentantul asociației;
- Gestionează eventualele contestații și nelămuriri între locatari;
- Decide intern modalitatea de repartizare a cotei-părți din consumul total de apă înregistrat la bransamentul condominiului, conform legislației în vigoare.

3. Utilizatorul individual:

- Beneficiază de serviciile de apă și canalizare pentru care primește și achită lunar factura emisă în baza consumului înaintat de asociație;
- Comunică operatorului și asociației de proprietari orice modificare a datelor de identificare sau înstrăinarea imobilului;
- Poate contesta consumul doar în raporturile cu asociația de proprietari;
- Acceptă calculul și repartiția consumurilor efectuate de asociația de proprietari;
- Este informat de răspunsul dat de operator la sesizările asociației de proprietari.