

GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr. _____

din _____ 2017

**privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor
comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și
administrarea locuințelor**

În scopul aplicării Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr. 131-138, art. 249) cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor (se anexează).

2. Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Ministerul Mediului și Ministerul Economiei vor monitoriza executarea prezentului Regulamentului de către toți furnizorii (operatorii) serviciilor comunale și necomunale, administratorii blocurilor de locuit, consumatorii și autoritățile administrației publice locale.

3. La intrarea în vigoare a Hotărîrii se abrogă:

a) Hotărîrea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 „despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 29-31, art. 263), cu modificările ulterioare;

b) Hotărîrea Guvernului nr. 1224 din 21.12.1998 „privind aprobarea Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1999, nr. 003, art. 28), cu modificările ulterioare.

PRIM-MINISTRU

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,
ministru al economiei

Ministrul dezvoltării regionale
și construcțiilor

Ministrul mediului

REGULAMENTUL

cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Regulamentul cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor este elaborat în conformitate cu Constituția Republicii Moldova, Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, Legea nr. 303 din 13 decembrie 2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și canalizare, Legea nr. 1402 din 24 octombrie 2002 serviciilor publice de gospodărie comună, Legea nr. 107 din 27 mai 2016 cu privire la energia electrică, Legea nr. 108 din 27 mai 2016 cu privire la gazele naturale, Legea nr. 92 din 29 mai 2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, Legea nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor și altor acte normative, și stabilește reguli de prestare și plată a serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor.

Prevederile prezentului Regulament se extind doar asupra construcțiilor cu statut de bloc locativ sau cămin (în continuare bloc locativ).

2. În sensul prezentului Regulament se definesc următoarele noțiuni:

administrator al imobilelor cu destinație de locuință (în continuare - *administrator*) - persoană fizică sau juridică care este investită cu drepturi și împuterniciri pentru exercitarea obligațiilor ce țin de administrarea, întreținerea și exploatarea blocurilor locative;

apă caldă menajeră - apă caldă utilizată în circuit deschis în scopuri gospodărești sau igienico-sanitare, obținută prin încălzirea apei reci;

consumator - persoana fizică sau juridică (proprietarul sau locatarul apartamentului din blocul locativ, al încăperii locuibile din cămin sau încăperii cu altă destinație decât cea de locuință) care beneficiază de servicii locative, comunale și necomunale în baza contractelor încheiate cu furnizorul de servicii;

deservirea tehnică a blocului locativ - totalitatea lucrărilor de întreținere și reparație a elementelor constructive, sistemelor interne de aprovizionare cu energie termică, apă menajeră, apă potabilă, gaze naturale, energie electrică și de

canalizare, a obiectelor de amenajare, de plantare a spațiilor verzi, de salubritate a locurilor de uz comun ale blocurilor locative și a terenurilor aferente acestora;

furnizor de servicii (operator) - agent economic sau administratorul care prestează sau distribuie consumatorilor, în baza de contract, servicii locative, comunale și necomunale;

instalații tehnice interioare - rețele ingineresti și sisteme de distribuție din interiorul blocului (locuinței) care servesc la prestarea serviciilor comunale și necomunale;

încăpere de uz comun - casa scării, subsol, cerdac și alte încăperi auxiliare, care se află în proprietate comună și servește în interesul a tuturor proprietarilor/locatarilor de apartamente din bloc locativ;

proprietar - persoană fizică ori juridică sau un grup de persoane care posedă, utilizează și dispun de o locuință sau o încăpere cu altă destinație decât cea de locuință din blocul locativ în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

punct de delimitare - loc în care rețelele și instalațiile ingineresti interioare ale consumatorului se racordează la rețelele furnizorului sau la sistemul de distribuție din interiorul blocului (după caz). Punctul de delimitare se stabilește în contractul de furnizare a serviciului.

reparația urgentă - lichidarea urgentă a defectelor apărute la elementele constructive și/sau sistemele interioare ingineresti, neînlturarea cărora ar atrage după sine (ar duce la) deteriorarea altor elemente ale blocului locativ sau deteriorarea integrală a acestuia.

suprafața încălzită a locuinței - se subînțelege suprafața camerelor de locuit, bucătăriei și suprafața încăperilor nelocuibile (debaralelor, toaletei, camerei de baie, după caz, balcoanelor, logiilor, anexe).

3. Serviciile se prestează consumatorilor în baza contractelor încheiate direct cu furnizorul sau prestatorul de servicii. Serviciile care, din motive tehnice, nu pot fi prestate individual consumatorului, se prestează pentru blocul locativ în întregime cu încheierea contractelor între furnizor/prestator și administrator, administrator și proprietar/locatar. În acest caz administratorul are calitatea de reprezentant al consumatorilor. Contractul încheiat între administrator și furnizor trebuie să conțină obligatoriu clauze privind responsabilitatea consumatorilor pentru achitarea serviciului și modul de repartizare a serviciului prestat.

Plata pentru serviciile locative, comunale și necomunale se efectuează în baza prezentului Regulament și în conformitate cu actele legislative și normative aferente fiecărui serviciu.

Pentru neachitarea în termeni a serviciilor locative, comunale și necomunale proprietarii/locatarii plătesc penalități potrivit actelor legislative și clauzelor stipulate în contract. Quantumul penalității este negociabil, dar nu poate depăși rata medie anuală ponderată a dobânzii la creditele acordate în monedă națională de bănci, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii Naționale a Moldovei.

II. TIPURILE SERVICIILOR PRESTATE

4. Servicii locative:

transmiterea în locațiune a locuinței sau a încăperii cu altă destinație decât cea de locuință;

5. Servicii comunale:

a) livrarea energiei termice pentru încălzirea locuințelor, încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință și locurilor de uz comun din blocurile locative;

b) alimentarea cu apă caldă menajeră;

c) alimentarea cu apă potabilă;

d) evacuarea apelor uzate;

e) evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide;

f) întreținerea ascensor;

g) administrarea locuințelor.

Administrarea locuințelor presupune administrarea blocului locativ proprietate publică sau proprietate privată, prin următoarele activități:

- deservirea tehnică și reparația blocului locativ;
- deservirea tehnică, menținerea în stare funcțională și reparația instalațiilor tehnice din interiorul blocului locativ;
- întreținerea încăperilor și locurilor de uz comun din interiorul blocului locativ;
- salubritatea și amenajarea terenului aferent blocului locativ;
- reabilitarea blocului locativ.

6. Servicii necomunale:

a) alimentarea cu energie electrică;

b) alimentarea cu gaze naturale;

c) radiodifuziune prin fir;

d) recepție a semnalului de televiziune și televiziune prin cablu;

- e) telecomunicații și internet;
- f) combatere a incendiilor;
- g) serviciul de securitate;
- h) serviciul deservire tehnică interfon.

Serviciile comunale și necomunale care constituie exigențele minimale pentru locuințe sunt: alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu energie termică, alimentarea cu apă și canalizare.

III. ADMINISTRAREA LOCUINȚELOR

7. Administrarea locuințelor (blocului locativ) se efectuează în conformitate cu prevederile art. 48 din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30.04.2015 și legislația cu privire la condominiu.

8. Administrarea locuințelor prin intermediul administratorului se efectuează în temeiul contractului de administrare, încheiat între administrator și proprietari/locatari, cu excepția cazului în care proprietarul exercită de sine stătător funcția de administrator.

Contractul de administrare se încheie pe un termen nu mai mic de un an și nu mai mare de șapte ani, cu posibilitatea de a fi prelungit. Condițiile contractuale standard pentru deservirea și întreținerea locuințelor sunt stipulate în anexa nr. 3.

9. Administratorul asigură administrarea locuințelor prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatare și reparare a proprietății comune din blocul locativ, administrarea bunurilor și a fondurilor bănești, încheierea contractelor cu furnizorii serviciilor comunale și necomunale, în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct cu proprietarii/locatarii. Asigură executarea acestor contracte, respectarea regulilor de exploatare și locuire în comun, reprezintă interesele proprietarilor în raport cu autoritățile publice, furnizorii și terți.

10. Deservirea tehnică și reparația blocului de locuit include lucrările de întreținere, reparație și sanitarie a elementelor comune din bloc și a terenurilor aferente, de amenajare și înverzire a acestor terenuri, alte lucrări efectuate de administrație sau prin contract de alte persoane juridice sau fizice, autorizate în acest domeniu.

11. Instalarea, înlocuirea, reparația și deservirea cutiilor poștale din casele scărilor blocurilor locative se efectuează în bază de contract cu Întreprinderea de Stat "Poșta Moldovei" sau cu alți agenți economici, inclusiv cu forțele proprii ale locatarilor. Cutiile instalate trebuie să corespundă standardelor în vigoare.

IV. ATRIBUȚIILE ADMINISTRATORULUI BLOCULUI LOCATIV

12. Administratorul blocului locativ este obligat:

a) să examineze cu regularitate starea tehnică a blocului locativ conform Regulilor și normelor de exploatare tehnică a fondului locativ și în baza rezultatelor examinării, să efectueze la timp reparația și deservirea necesară;

b) să elaboreze planul anual și pe termen lung de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune;

c) să păstreze documentația tehnică, contabilă și de altă natură referitoare la administrarea condominiului și le prezintă proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora;

d) să întocmească în timp util materialele necesare privind tragerea la răspundere a persoanelor care nu respectă prevederile actelor legislative și normative în domeniul locuințelor și gospodăriei locativ-comunale;

e) să asigure păstrarea și actualizarea documentației tehnice a clădirii, să efectueze monitorizarea operațiunilor bancare, prezentarea situației financiare, fiscale și statistice și activității de secretariat;

f) să încheie contracte de prestare a serviciilor comunale și necomunale cu furnizorii și proprietarii/locatarii (după caz), precum și să organizeze și monitorizeze executarea acestor contracte;

g) să informeze serviciul de dispecerat al furnizorului respectiv despre avariile și scurgerile din rețelele externe de apeducte, canalizare, termice, gazificare etc.;

h) să asigure fiabilitatea și continuitatea furnizării serviciilor comunale și necomunale în conformitate cu prezentul Regulament;

i) să prezinte, la cererea proprietarului/locatarului de locuințe, informații despre consumul anterior de servicii comunale și necomunale, despre plățile și despre penalitățile calculate și achitate;

k) să asigure evidența și controlul volumelor serviciilor prestate, după caz;

l) să monitorizeze și asigure achitarea contribuțiilor și a plăților pentru serviciile comunale și necomunale (după caz), inclusiv pentru serviciile de utilizare a unităților, precum și achitarea plăților restante de către proprietari/locatari;

m) să asigure conform contractului de administrare, executarea lucrărilor de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune, inclusiv întreținerea terenului și să presteze alte servicii convenite cu proprietarii /locatarii;

n) să examineze petițiile parvenite de la proprietari/locatari și să răspundă în termenele stabilite de legislația în vigoare, precum și să țină registrul petițiilor;

o) să efectueze controlul asupra executării lucrărilor de către companiile contractate pentru întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune;

p) anual, în termenele stabilite în planul anual, să pregătească blocul locativ și utilajul ingineresc către perioada de toamnă-iarnă, cu respectarea măsurilor stabilite de furnizor și întocmirea actelor corespunzătoare;

q) să asigure funcționarea neîntreruptă a utilajului ingineresc al blocului locativ, întreținerea în stare bună a scărilor, altor locuri de uz comun și a terenului aferent;

r) să întreprindă măsuri pentru lichidarea operativă a avariilor și scurgerilor din sistemele ingineresti interne comune, precum și deteriorările rețelelor electrice interne conform contractelor încheiate cu furnizorii și/sau proprietarii;

s) să asigure interzicerea de a regla, în lipsa autorizării de către organele abilitate, alimentarea cu energie termică a blocului locativ la nodurile elevatoare, punctele termice individuale, nodurile de comandă precum și să modifice schemele rețelelor de apeducte, încălzire, canalizare și altor rețele;

t) să întreprindă măsuri de ordin tehnic și acțiuni în scopul conservării energiei termice, reducerea pierderilor de energie termică prin conductele din subsoluri și etajele tehnice, prevenirea sau înlăturarea scurgerilor de agent termic, apă caldă menajeră și apă potabilă, neadmiterea înfundării conductelor de canalizare și a burlanelor pentru scurgerea apelor pluviale prin curățarea periodică a acestora.

u) să asigure sigilarea, evidența verificării metrologice a echipamentului de măsurare (contorul) a consumului de apă potabilă și apă caldă menajeră, în termenele stabilite de legislația și normativele în vigoare, precum și inventarierea acestora cel puțin odată pe an.

v) să execute alte obligații prevăzute de contractul de administrare și/sau convenite cu proprietarii/locatarii.

13. Întreținerea terenului aferent se organizează de către administratorul blocului locativ sau de către întreprinderile specializate, pe bază de contract. Teritoriul de pe lângă blocul locativ este destinat pentru folosirea în comun de către toți proprietarii din blocul locativ

V. DREPTURILE PROPRIETARULUI/LOCATARULUI DE LOCUINȚĂ

14. Proprietarul/locatarul de locuință este în drept:

a) să beneficieze de servicii de calitate stabilite de documentele normative la parametrii corespunzători stabiliți în contract;

b) să solicite de la administratorul blocului locativ remedierea în termen a defecțiunilor și deranjamentelor survenite la elementele constructive ale blocului sau/și în rețelele ingineresti din cadrul sistemului colectiv de distribuire a serviciilor comunale și necomunale;

c) să efectueze lucrările de reparații urgente pe cont propriu, întocmind în prealabil un act cu administratorul blocului locativ, în care să fie stipulat modul de compensare a cheltuielilor suportate de către proprietar/locatar, în cazul neexecutării de către administrator a obligațiilor contractuale ce țin de efectuarea în termen a reparației elementelor constructive ale blocului locativ sau/și a instalațiilor ingineresti comune;

d) să efectueze, cu înștiințarea administratorului blocului locativ, lucrări de îmbunătățire și resistemizare a locuinței sale, dacă prin aceasta nu se încalcă drepturile și interesele altor persoane;

e) să solicite de la administratorul blocului locativ sistarea temporară, în caz de forță majoră și/sau de necesitate, a furnizării de servicii comunale și necomunale pentru a efectua lucrări la instalațiile ingineresti de utilizare a serviciului dat din proprietatea sa.

f) să solicite sistarea furnizării serviciilor comunale și/sau necomunale prestate conform contractului, cu excepția serviciilor care constituie exigențe minimale. Sistarea se va efectua în modul stabilit de actele legislative și normative în vigoare și prezentul Regulament.

VI. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI/LOCATARULUI DE LOCUINȚĂ.

15. Proprietarul/locatarul este obligat:

a) să folosească locuința conform destinației;

b) să respecte prevederile contractelor încheiate cu administratorul și/sau cu prestatorii de servicii, actelor legislative și normative;

c) să prezinte administratorului sau prestatorului de servicii datele și documentele necesare pentru încheierea sau reîncheierea contractelor;

d) să asigure integritatea locuinței, comportarea grijulie față de instalațiile tehnico-ingineresti, elementele constructive ale blocului locativ, încăperile de uz comun, față de obiectele de amenajare a teritoriului și plantațiile verzi aferente blocului;

e) să mențină curățenia și să respecte ordinea în locurile de uz comun;

f) să asigure utilizarea în mod rațional, inofensiv, eficient și fără fraude a serviciilor comunale și necomunale;

g) în cazul depistării defecțiunilor sistemului ingineresc din locuință, să întreprindă măsuri urgente pentru înlăturarea lor, iar în cazuri excepționale să anunțe administratorul și/sau după caz serviciul de dispecerat pentru avarii al furnizorului serviciului respectiv;

h) să respecte regulile generale de prevenire și apărare împotriva incendiilor;

i) să evacueze în mod regulat gunoiul din locuință în locul special amenajat pentru acest scop;

j) să permită accesul reprezentantului administratorului blocului locativ sau a furnizorului (operatorului) în locuință sau încăperea cu altă destinație decât cea de locuință în condițiile art. 52 din Legea nr.75 cu privire la locuințe din 30.04.2015. Fac excepție de la această prevedere cazurile de urgență, când nu este posibilă notificarea prealabilă (avarii, scurgeri din rețelele ingineresti și utilaj);

k) să asigure integritatea echipamentelor de măsurare (contoarelor) și a sigiliilor aplicate acestora, precum și accesul la acestea;

l) să acorde acces reprezentantului administratorului sau furnizorului de servicii pentru citirea indicilor echipamentului de măsurare (contorului);

m) în caz de înstrăinare a locuinței sau a încăperii cu altă destinație decât cea de locuință, să achite în mod obligatoriu datoriile pentru serviciile comunale și necomunale, precum și pentru deservirea blocului locativ;

n) să repare, să deservească și să întrețină în stare de funcționare normală instalațiile tehnice proprii, conform proiectului inițial;

o) să respecte regulile de întreținere a animalelor de companie în cazul în care le dețin.

16. În cazul în care proprietarul/locatarul a efectuat resistemizarea locuinței ilegal, cu încălcarea cerințelor punctului 12 lit. d) al prezentului Regulament, este obligat să aducă locuința în starea anterioară, pe cont propriu, conform planului locuinței înregistrat la oficiul cadastral, în termenul stabilit de administratorul /proprietarul blocului locativ.

17. Se interzice proprietarului/locatarului de locuință sau a încăperii cu altă destinație decât cea de locuință:

a) să blocheze, sau să limiteze accesul la locurile de uz comun (acoperiș, subsol, soclu, balcoane, loggii, trecerile căilor de evacuare, coridoarele comune, casele scărilor și ieșirile de rezervă) și să întrețină în aceste locuri animale, păsări sau insecte;

b) să păstreze atât în locuință sau în încăperea cu altă destinație decât cea de locuință, cât și în locurile sau încăperile de uz comun materiale și substanțe ușor inflamabile, explozive, radioactive și toxice;

c) să efectueze în locuință lucrări care provoacă deteriorarea încăperilor proprii sau a celor de uz comun și/sau încalcă condițiile normale de trai ale altor locatari;

d) să instaleze pe acoperișurile blocurilor locative, fără permisiunea celorlalți proprietari de locuințe, antene individuale pentru aparatele tele și/sau radio, captatoare solare și/sau alte instalații;

e) să sădească arbori și arbuști sau să efectueze alt tip de lucrări în zona de protecție a rețelelor ingineresti subterane;

f) să divizeze și să îngrădească teritoriul aferent blocurilor locative în scopul folosirii lui individuale sau alte scopuri personale;

g) să țină în curtea blocului locativ, exceptând locurile special amenajate, orice tip de mijloace de transport, să efectueze reparația și spălarea acestora, precum și să instaleze stâlpi și alte îngrădituri pe carosabilul teritoriului aferent;

h) să se folosească de instalațiile tehnico-sanitare, fiind anunțat de înfundare a rețelei de canalizare, până la curățarea acesteia, precum și să arunce în rețeaua de canalizare obiecte care ar cauza înfundarea acesteia;

i) să monteze, în cazul încălzirii centralizate, în locuință și/sau în încăperi cu altă destinație, calorifere adăugătoare, sau să majoreze suprafața de încălzire a celor existente, față de proiectul inițial fără informarea și/sau autorizația organelor abilitate;

j) să arunce în conducta de evacuare a gunoiului obiecte voluminoase, materiale de construcții, să toarne diverse lichide, să arunce mături de țigară și chibrituri nestinse, alte obiecte care pot provoca înfundarea acesteia ori aprinderea gunoiului;

k) să tulbure liniștea publică în timpul nopții, de la ora 22.00 până la 7.00, potrivit prevederilor codului contravențional;

l) să ocupe în mod abuziv în scop personal încăperile destinate folosirii în comun de către toți proprietarii/locatarii;

m) să monteze robineti pentru sustragerea agentului termic din sistemul centralizat de încălzire;

n) executarea modificărilor și intervențiilor stipulate în art. 55 din Legea nr. 75 cu privire la locuințe din 30.04.2015 la reconstrucția și reparația încăperilor;

o) în perioada de executare a lucrărilor de reparație sau reconstrucție a locuințelor sau încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, începerea

lucrărilor legate de zgomot înainte de ora 8:00 și/sau încheierea lor mai târziu de ora 18:00 precum și nerespectarea orei de prânz;

p) folosirea ascensoarelor de pasageri pentru transportarea materialelor de construcție și a deșeurilor neambalate.

VII. ELABORAREA, APROBAREA ȘI REGLEMENTAREA TARIFELOR

18. Elaborarea, aprobarea și reglementarea tarifelor se efectuează în modul următor:

a) tarifele pentru închirierea locuințelor, încăperilor nelocuibile se aprobă de către proprietar sau autoritatea abilitată, în temeiul metodologiei aprobate de către Guvern;

b) tarifele pentru serviciul public de alimentare cu apă și canalizare, se determină anual de către operator în conformitate cu prevederile Legii nr. 303 din 13.12.2013 privind serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare.

c) tarifele pentru deservirea tehnică și reparația instalațiilor ingineresti interne ale blocului locativ se elaborează de către administrator în baza metodologiei aprobate de către Guvern, și se aprobă de către adunarea generală a proprietarilor;

d) tariful pentru serviciul de administrare a blocului locativ se aprobă de proprietari în modul prevăzut de legislația cu privire la locuințe și la condominiu și nr. 75/2015 la propunerea administratorului blocului locativ;

e) tarifele pentru serviciul evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide, gestionat de către întreprinderea municipală - de către organele administrației publice locale;

f) tarifele pentru sursele energetice (gazele naturale și energia electrică), serviciile publice de alimentare cu energie termică și apa caldă menajeră prin sisteme centralizate - de către Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică;

g) tarifele pentru deservirea tehnică și pentru reparația echipamentelor cu risc sporit (ascensoare) din interiorul blocurilor locative se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern și se aprobă de către părți prin semnarea contractelor respective.

h) tarifele pentru serviciile de radiodifuziune prin fire - de către Agenția Națională de Reglementare în Telecomunicații și Informatică.

VIII. PLATA PENTRU SERVICIILE LOCATIVE, COMUNALE ȘI NECOMUNALE

Secțiunea 1. Plata pentru administrarea blocului locativ

19. Proprietarii/locatarii de locuințe și încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință achită pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ în baza tarifului, care include toate cheltuielile pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ, întreținerea locurilor de uz comun, amenajarea și salubritatea terenului aferent blocului.

20. Organizarea lucrărilor de întreținere și reparație a locuințelor se efectuează de către proprietari/locatari de sinestătător, iar lucrările de întreținere și reparație a blocului locativ și a rețelelor ingineresti de către administrator din contul proprietarilor/locatarilor.

21. Proprietarii/locatarii de locuințe și/sau încăperi cu altă destinație decât cea de locuință din blocul locativ achită plata pentru administrarea blocului și reparația elementelor constructive și a sistemelor ingineresti de uz comun din blocul locativ după cum urmează :

- plata pentru serviciul de administrare a blocului locativ se efectuează de proprietarii/locatarii în baza tarifului stabilit în contractul de administrare, propus de administrator și negociat de părți, de regulă sub formă de plăți lunare;
- plata pentru lucrările de deservire și reparație a elementelor constructive și sistemelor ingineresti din blocurile locative se efectuează conform facturilor de execuție și se repartizează de către administrator proprietarilor/locatarilor proporțional cotei-părți deținute.

22. Lista lucrărilor de bază pentru deservirea tehnică, reparația și administrarea blocului locativ este specificată în anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

23. Lucrările de deservire tehnică și reparație a blocurilor locative se divizează în lucrări de întreținere și reparație a elementelor constructive ale blocului locativ, de deservire tehnică și reparație a instalațiilor tehnice ale acestuia și sînt plătite de către proprietari/locatari pe tarife aplicate potrivit legislației.

24. Administratorul blocului locativ va include lunar în bonurile de plată ale consumatorilor de servicii, separat, deservirea tehnică și reparația instalațiilor tehnice interioare, conform tarifelor aprobate.

25. Mijloacele bănești acumulate pentru deservirea tehnică și reparația instalațiilor tehnice vor fi utilizate strict conform destinației - pentru întreținerea și exploatarea instalațiilor tehnice din bloc.

26. Nefolosirea de către proprietar a locuinței sau a încăperii cu altă destinație decât cea de locuință ce-i aparține, sau refuzul de a se folosi de proprietatea comună din blocul locativ nu constituie temei pentru a-l elibera,

total sau parțial, de la participarea la cheltuielile comune de întreținere și reparație a bunurilor comune din blocul locativ.

27. În plata pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ nu se includ cheltuielile pentru următoarele lucrări de întreținere a blocului locativ, care sînt finanțate de la bugetele locale și țin de competența autorităților publice locale:

a) salubritatea și întreținerea terenurilor de uz comun din interiorul cartierelor, precum și a terenurilor aferente blocurilor locative, utilizate de autoritățile administrației publice locale;

b) salubritatea pasajelor, străzilor, peluzelor etc., neincluse în suprafața curții blocului locativ sau condominiului, precum și amenajarea și înverzirea acestor terenuri;

c) vacuarea deșeurilor de pe teritoriile blocurilor locative ce nu sînt acoperite de plățile populației, conform tarifelor în vigoare;

d) reparația capitală, curentă și deservirea sistemelor de drenaj de cartier, canalelor pentru scurgerea și evacuarea apei meteorice, a obiectelor de protecție civilă;

e) iluminarea străzilor, cartierelor și a terenurilor aferente blocurilor locative, utilizate de autoritățile administrației publice locale;

f) combaterea rozătoarelor și insectelor în fondul locativ, indiferent de forma de proprietate;

g) luarea de decizii privind atribuirea și amenajarea terenurilor pentru plimbarea câinilor și controlul asupra executării lor;

h) prinderea câinilor și pisicilor vagabonde;

Secțiunea 2. Plata pentru serviciul de alimentare cu apă și de canalizare

28. Furnizarea serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare se efectuează în bază de contract, conform prevederilor Legii nr. 303 din 13.12.2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare și a Regulamentului cu privire la serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare aprobat prin Hotărîrea Consiliului de Administrație al ANRE nr. 271 din 16.12.2015.

29. Plata pentru serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare se efectuează în baza facturii, emisă lunar de către operator, în conformitate cu prevederile contractului de furnizare a serviciului.

În cazul în care contractul de furnizare este încheiat între operator și administrator, iar costul serviciului se distribuie direct consumatorului, contractul trebuie să prevadă expres responsabilitatea pentru achitarea serviciilor și modul de recuperare a datoriilor.

30. Facturile se emit în baza indicațiilor contorului sau, după caz, a normelor de consum și a tarifelor aprobate și în conformitate cu prevederile contractului de furnizare a serviciului.

Citirea indicațiilor contoarelor de la branșament și din apartamente (încăperi) se efectuează în aceeași zi.

31. În blocurile locative în care furnizarea serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare se efectuează în baza contractelor încheiate de către operator cu fiecare proprietar/locatar de apartament în parte, facturarea se efectuează în baza datelor contoarelor individuale instalate în apartamente și a tarifelor aprobate pentru furnizarea acestui serviciu consumatorilor casnici proprietari/locatari de apartamente.

32. În blocurile locative în care contractele de furnizare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare sunt încheiate cu administratorul blocului locativ, facturarea se efectuează în baza tarifelor aprobate și a volumului de apă înregistrat de contorul comun instalat la branșamentul blocului, cu distribuirea integrală pe apartamente a volumului de apă înregistrat.

33. Distribuirea pe apartamente a volumului de apă înregistrat de contorul comun de la branșamentul blocului locativ se efectuează în baza datelor contoarelor instalate în apartamente de către proprietari/locatari sau, în lipsa contoarelor, conform normelor de consum aplicate.

34. Volumul înregistrat de contorul de la branșamentul blocului locativ, dar nedistribuit, în baza datelor contoarelor individuale/normelor de consum aplicate se repartizează adăugător pentru fiecare apartament proporțional consumului înregistrat de contoarele instalate în apartament și conform normelor de consum în lipsa contoarelor.

35. Volumele tuturor scurgerilor de apă din rețelele interne se trec la cheltuielile părții responsabile de exploatarea și deservirea acestor rețele, conform clauzelor contractuale și tarifului stabilit pentru populație.

36. În caz că pe parcursul lunii în rețelele comune din blocul locativ contorizat nu s-au produs scurgeri, dar în locuințe și/sau încăperile cu altă destinație decât cea de locuință au fost depistate scurgeri, contoare deteriorate sau alte încălcări, volumele scurgerilor curente vor fi achitate de partea vinovată (consumator).

37. Scurgerile de apă, prezența contoarelor defecte precum și alte încălcări depistate vor fi confirmate printr-un act de constatare contrasemnat de reprezentantul administratorului/operatorului și proprietarul/locatarul locuințe sau încăperii cu altă destinație decât cea de locuință.

În cazul scurgerilor de apă de la rețelele interne ale blocului locativ, se întocmește un act, semnat de reprezentantul administratorului și 2-3 locatari, iar volumul de apă potabilă scursă se trece la cheltuielile administratorului sau

furnizorului, în funcție de deservirea rețelelor, conform tarifului stabilit pentru populație.

38. În cazul în care datele nu au fost prezentate/înscrise în documentele de plată în luna de gestiune, volumul de apă facturat pentru apartamentul dat se va calcula, pentru primele 2 luni reieșind din media consumului pentru ultimele 3 luni consecutive, iar din luna a 3-a conform normele de consum aplicate. La reluarea prezentării datelor și confirmării faptului că nu a avut loc consumul fraudulos, încălcarea indicatorii vor fi actualizați la zi.

39. Volumul lunar al scurgerilor de apă din rețelele de tranzit din blocurile locative, cămine se atribuie la cheltuielile furnizorului. În plus, operatorul este obligat să compenseze administratorului pagubele cauzate de scurgerile din rețelele externe și de tranzit (dacă acestea au avut loc).

40. Volumul lunar al scurgerilor de apă din rețelele de tranzit este calculat de reprezentantul operatorului și al administratorului și confirmat printr-un act, semnat de ambele părți. În cazul în care operatorul refuză să se prezinte la fața locului, acest act este semnat unilateral de către gestionar și 2-3 locatari și prezentat spre calculare direct operatorului sau întreprinderii responsabilă de efectuarea calculelor facturilor.

41. Volumul apei uzate va fi acceptat la nivelul volumului de apă potabilă consumată.

Secțiunea 3. Plata pentru energia termică

42. Volumul energiei termice supus achitării de către consumatori se stabilește conform datelor echipamentelor de măsurare a energiei termice instalate în blocurile locative, iar în lipsa lor și pînă la finisarea procesului de instalare a echipamentelor de măsurare în blocurile locative - costul se stabilește conform costului mediu de încălzire a 1 m² de suprafață încălzită a locuințelor tuturor blocurilor necontorizate ale fondului locativ.

43. Furnizorii de energie termică sunt responsabili de achiziția, instalarea, exploatarea, întreținerea și verificarea metrologică, periodică a echipamentelor de măsurare instalate la bransamentul blocului locativ, în gospodăriile proprietarilor/locatarilor de locuințe la punctul de delimitare a proprietății.

44. Plata pentru încălzire se calculează pentru 1 m² de suprafață încălzită a locuinței/ încăperii cu altă destinație decît cea de locuință.

45. În cazul în care blocul locativ este contorizat, plata lunară pentru încălzirea locuințelor/încăperilor locuibile în cămine necontorizate C_{inc} , lei, se determină prin relația:

$$C_{inc} = T_{inc} * Q_i = \frac{Q - (Q_{cc} + Q_{ar})}{F_i} * f_i$$

în care:

T_{inc} - reprezintă tariful pentru energia termică, lei/Gcal;

Q_i - consumul lunar de energie termică pentru încălzirea locuinței, Gcal;

Q - consumul de energie termică înregistrat de echipamentul de măsurare comun al blocului locativ, Gcal;

Q_{cc} - consumul lunar de energie termică înregistrat de echipamentele de măsurare din locuințe, Gcal;

Q_{ar} - consumul lunar de energie termică pentru încălzirea încăperilor cu altă destinație decât de locuințe arendate și ale proprietarilor, conectate la bransamentul blocului locativ după echipamentul de măsurare comun al blocului, Gcal;

F_i - suprafața totală încălzită a locuințelor, în care nu sînt instalate echipamente de măsurare și suprafața încăperilor altele decât cele de locuit, m²;

f_i - suprafața încălzită a locuinței, m².

46. În cazul în care toate locuințele din blocul locativ sunt dotate cu echipamente de măsurare individuale pentru evidența consumului de energie termică (sistemul de distribuție pe orizontală), plata pentru energia termică se efectuează în baza indicilor echipamentului de măsurare instalat la bransamentul termic al locuinței. Pe lângă consumul de energie termică înregistrat de echipamentul de măsurare instalat la bransamentul termic al locuinței, proprietarul/locatarul achită consumul de energie termică pentru locurile de uz comun care se determină prin relația:

$$C_{inc.uz.com.} = T_{inc} * Q_{i uz com} = T_{inc} \frac{Q - (Q_{cc} + Q_{ar})}{F_{i total}} * f_i$$

în care:

$C_{inc uz com}$ - plata lunară pentru încălzirea locurilor de uz comun, Gcal

$Q_{i uz com}$ - consumul lunar de energie termică pentru încălzirea locurilor de uz comun, Gcal;

$F_{i total}$ - suprafața totală încălzită a locuințelor, încăperilor cu alte destinații decât de locuințe arendate și ale proprietarilor, conectate la bransamentul blocului locativ, după echipamentul de măsurare comun al blocului, m²;

47. Plata pentru energia termică consumată de locurile de uz comun este achitată de către toți proprietarii/locatarii și nu depinde de consumul de energie termică în locuință.

48. În cazul în care în blocul locativ sunt încăperi cu altă destinație decât cea de locuință, și nu sunt dotate cu echipament de măsurare a consumului de energie termică, plata se efectuează analogic locuințelor din blocul locativ (pentru 1 m² de suprafață încălzită).

49. În cazul în care suprafața încălzită a încăperii cu altă destinație decât cea de locuință din blocul locativ nu este similară celei locative din blocul respectiv (caracteristica materială a îngrădirilor, înălțimea încăperii, etc.) și/sau utilizarea acesteia presupune un alt regim termic de consum, cantitatea de energie termică se repartizează conform sarcinii termice a încăperii.

50. În cazul majorării suprafeței încălzite a locuinței și/sau a încăperii cu altă destinație decât de locuință, plata pentru încălzirea lor se calculează aplicându-se coeficientul de majorare, dar nu mai mic de 1,2.

51. Dacă în locuință/ în încăperea cu altă destinație decât cea de locuință a fost modificat neautorizat sistemul colectiv de alimentare cu energie termică (modificarea schemei de conectare a corpurilor de încălzire, montarea robinetelor pe coloane, micșorarea diametrului coloanei, instalarea caloriferelor suplimentare sau secțiuni ale acestora, majorarea caracteristicii termice a corpurilor de încălzire, deplasarea corpurilor de încălzire în logii sau pe balcoane, executarea de racordări suplimentare la coloană, anexe etc.) din care cauză este dereglată încălzirea locuințelor conectate la aceeași coloană, plata pentru încălzirea locuințelor cu calorifere (secțiuni) instalate suplimentar se va majora conform calculului efectuat de administratorul blocului locativ sau furnizor, după caz, reducându-se, respectiv, plata pentru încălzirea locuințelor în care încălzirea a fost dereglată.

52. Pentru locuințele sau încăperile cu altă destinație în care au fost efectuate modificări neautorizate a sistemului colectiv de alimentare cu energie termică ce au dus, (sau utilizarea acestora pot duce) la perturbarea regimului de funcționare pe coloana respectivă sau integral a sistemului blocului locativ, după caz, administratorul va cere lichidarea acestora (modificărilor) și/sau va efectua recalculul distribuirii consumului energiei termice cu compensarea plății pentru încălzirea locuințelor în care încălzirea a fost dereglată/afectată. Recalculul se va efectua în baza rezultatelor analizei efectuate de către un specialist autorizat.

53. Resistematizarea sistemului colectiv de alimentare cu energie termică în interiorul locuinței și în încăperile cu altă destinație decât de locuințe poate fi efectuată doar în baza documentației de proiect, elaborată de către un proiectant – persoană juridică sau fizică licențiată în domeniul dat și avizată de către administratorul fondului locativ și furnizor.

54. Cantitatea de energie termică utilizată lunar este confirmată printr-un act, semnat de reprezentantul furnizorului și al administratorului fondului locativ prin indicațiile contorului de evidență termică.

55. Deconectarea locuinței, încăperii cu altă destinație decât de locuințe de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică se va efectua cu respectarea prevederilor Anexei nr.5 la prezentul Regulament.

56. Furnizorul este în drept să aplice penalitate proprietarilor/locatarilor de locuințe, încăperilor cu altă destinație decât de locuințe pentru fiecare zi de întârziere a plății pentru energia termică consumată, începând cu prima zi după data-limită de plată a facturii.

57. Cuantumul penalităților pentru întârzierile la plata energiei termice furnizate constituie 0,1 % din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere, dar nu mai mult de rata medie anuală ponderată a dobânzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă națională, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii Naționale a Moldovei.

Secțiunea 4. Plata pentru alimentarea cu apă caldă menajeră

58. Plata pentru alimentarea cu apă caldă menajeră se percepe în baza contractelor încheiate între furnizor și proprietar/locatar, furnizor și administrator, administrator și proprietar/locatar, și se calculează în felul următor:

a) conform indicațiilor contoarelor (apometrelor) instalate în locuințe și încăperii cu altă destinație decât de locuințe, în temeiul cerințelor stipulate în prezentul Regulament;

b) în cazul lipsei contoarelor (apometrelor) la branșamentele blocurilor locative și în locuință - conform normelor de consum prevăzute de Normele consumului de apă potabilă pe teritoriul Republicii Moldova, aprobate de Ministerul Mediului și Amenajării Teritoriului la 2 octombrie 2000 sau altor norme aprobate de organele administrației publice, dar nu mai mari decât cele prevăzute de Normele sus-nominalizate.

59. Furnizorii energiei termice vor calcula consumul de energie termică folosită pentru încălzirea apei reieșind din volumul apei consumate și parametrul termic înregistrat în punctul de evidență.

60. Calcularea plății pentru energia termică utilizată în scopul încălzirii apei se va efectua în baza relațiilor:

$$P=TQ, \text{ în care:}$$

P - reprezintă valoarea plății pentru energia termică utilizată în scopul încălzirii apei (lei);

T - tariful în vigoare pentru energia termică (lei/Gcal);

Q - cantitatea de energie termică utilizată pentru încălzirea apei (Gcal);

$Q = k V g c (t_2 - t_1) 10^{-6}$, în care:

k reprezintă coeficientul de corectare, aplicat numai în cazul lipsei sau ieșirii din funcțiune a sistemului de circulație forțată a apei calde menajere ($k = 0,8$);

g - densitatea apei ($g = 1000 \text{ kg/m}^3$);

t_1 - temperatura apei reci ($^{\circ}\text{C}$);

c - coeficientul de căldură specifică ($c = 1 \text{ kcal/kg } ^{\circ}\text{C}$);

t_2 - temperatura apei calde menajere ($^{\circ}\text{C}$).

Temperaturile t_1 și t_2 se determină în baza indicațiilor medii ale contoarelor, instalate, respectiv, pe conducta de apă potabilă (t_1) până la preîncălzitorul de apă și pe conducta de apă caldă menajeră (t_2) a bransamentului consumatorului la sistemul de alimentare cu apă caldă menajeră.

În cazul lipsei sau ieșirii din funcțiune a aparatelor de măsurare sus-menționate, $t_1=5^{\circ}\text{C}$ în perioada de încălzire și $t_1=15^{\circ}\text{C}$ - în restul timpului, $t_2=50^{\circ}\text{C}$;

V - consumul de apă caldă menajeră de către consumator în perioada de calcul (m^3).

61. Instalarea, exploatarea (întreținerea și reparația), verificarea metrologică, înlocuirea (în perioada indicată în documentele normative ale organului național de metrologie) și sigilarea contoarelor (apometrelor) de apă caldă menajeră instalate la bransamentele blocurilor locative se efectuează din contul furnizorului.

62. Consumul de apă caldă menajeră pentru o locuință (încăpere cu altă destinație decît de locuințe) este alcătuit din:

- a) volumul de apă caldă menajeră consumat de locuința respectivă;
- b) cota parte din consumul comun de apă caldă menajeră.

63. Se consideră locuințe contorizate în cazul în care în acestea sînt montate contoare (apometre) pentru evidența consumului de apă caldă menajeră conform actelor normative în vigoare.

64. Locuința se consideră necontorizată:

- a) dacă nu se îndeplinesc condițiile din p.63 al prezentului capitol;
- b) dacă proprietarul/locatarul nu transmite indicațiile contorului mai mult de 2 luni consecutiv, pînă la verificarea prin inspectare a contoarelor de către administrator și operator/furnizor;
- c) dacă nu este asigurat accesul administratorului blocului locativ/furnizorului pentru citirea indicațiilor contorului și verificarea integrității

sigiliilor/contorului, după care recepționarea contorului/contoarelor va fi posibilă doar după verificarea metrologică suplimentară a contorului/contoarelor;

d) dacă măcar un contor nu corespunde prevederilor actelor normative în vigoare (verificarea metrologică expirată, etc.).

65. Indicii contoarelor se citesc lunar de către proprietar/locatar apartamentului și se înscriu în spațiul rezervat a documentelor de plată. Furnizorul este obligat să organizeze posibilitatea consumatorului de a prezenta indicațiile curente a contoarelor, indiferent de modul de plată care poate fi folosit de către consumator (pe suport de hârtie, electronic, etc).

66. În cazul în care datele nu au fost prezentate/înscrise în documentele de plată în luna de gestiune, volumul de apă caldă menajeră facturat pentru apartamentul dat se va calcula, pentru primele 2 luni reieșind din media consumului pentru ultimele 3 luni consecutive, iar din luna a 3-a conform normele de consum aplicate. La reluarea prezentării datelor și confirmării faptului că nu a avut loc consumul fraudulos, încălcarea indicatorii vor fi actualizați la zi.

67. Se consideră consum fraudulos în cazul în care s-a efectuat intervenție neautorizată în nodul de evidență și/sau în sistemul de alimentare cu apă caldă menajeră (deteriorarea sigiliilor, deteriorarea contorului, intervenție în funcționarea contorului, modificarea sistemului de alimentare, etc.).

68. Facturarea volumului de apă caldă menajeră consumate se efectuează în baza tarifelor aprobate pentru furnizarea acestui serviciu la blocul locativ și a volumului de apă înregistrat de contorul comun instalat la bransamentul blocului, cu distribuirea integrală pe apartamente a volumului de apă înregistrat.

69. Facturarea cantității de apă caldă menajeră se efectuează în baza tarifului aprobat pentru furnizarea serviciului respectiv la blocul locativ și a cantității de energie termică înregistrat de contorul comun instalat la bransamentul respectiv al blocului, cu distribuirea pe apartamente a valorii înregistrate.

70. Pentru blocurile locative pentru care prepararea apei calde menajere se efectuează într- un punct termic amplasat la distanță de acesta și care nu sunt dotate cu contor/oare de evidență a energiei termice la bransamentul de aprovizionare cu apă caldă menajeră, în lipsa datelor măsurărilor termice la bransamentul blocului locativ, ce ar definitiva un alt coeficient de corecție, facturarea se va efectua cu aplicarea unui coeficient de diminuare în mărime de 0,8.

71. Administratorul blocului locativ este în drept de a solicita de la furnizor îndeplinirea măsurărilor parametrilor apei calde menajere la bransamentul blocului locativ pentru a determina sau actualiza coeficientul de corecție corespunzător.

72. Distribuirea pe apartamente a volumului de apă înregistrat de contorul comun de la bransamentul blocului locativ se efectuează în baza datelor contoarelor instalate în apartamente de către proprietari/locatari iar, în lipsa contoarelor, conform normelor de consum aplicate.

73. Volumul înregistrat de contorul de la bransamentul blocului locativ, dar nedistribuit, în baza indicațiilor contoarelor individuale/normelor de consum aplicate se repartizează adăugător pentru fiecare apartament proporțional consumului înregistrat de contoarele instalate în apartament și conform normelor de consum în lipsa contoarelor.

74. În cazul în care furnizorul constată consum fraudulos de către consumator, furnizorul este în drept să calculeze volumul serviciului public furnizat, care urmează să fie facturat de către furnizor consumatorului și care se determină în funcție de secțiunea bransamentului, viteza mișcării apei și de durata consumului fraudulos.

75. La determinarea volumului apei calde menajere, furnizorul este obligat să ia în considerație toți factorii care permit calcularea exactă a prejudiciului cauzat furnizorului în urma consumului fraudulos (categoria consumatorului, regimul de consum, regimul de lucru al agentului economic, modalitatea consumului fraudulos, starea instalațiilor interne ale consumatorului, necesitățile pentru care se utilizează apa, numărul de persoane ce locuiesc în locuință, volumul apei înregistrat de contorul instalat la bloc etc.), fără a fi lezate drepturile legitime ale consumatorului.

76. Secțiunea bransamentului și viteza mișcării apei se includ în mod obligatoriu în contractul de furnizare a apei calde menajere. Viteza mișcării apei se consideră nu mai mare de 1,5 metri pe secundă.

77. Durata consumului fraudulos se ia în considerație de la data ultimului control al contorului, ultimii citiri a indicațiilor contorului și până la data depistării, dar nu poate depăși termenul de 1 lună. În cazul în care consumatorul a refuzat accesul la contor, durata consumului fraudulos nu poate depăși termenul de 3 luni.

78. În cazul în care se constată consum fraudulos, la emiterea facturii pentru volumul de apă caldă menajeră se aplică tarifele în vigoare pe parcursul perioadei pentru care se face recalculul și se scad sumele facturate și achitate de consumator pentru perioada respectivă.

79. În cazul în care persoanele fizice și juridice conectează neautorizat la sistemul de alimentare cu apă caldă menajeră instalațiile interne de apă, furnizorul calculează volumul apei conform secțiunii conductei, vitezei mișcării apei și pe durata de timp ce nu depășește 1 an și 6 luni. În cazul în care persoana fizică sau juridică nu achită contravaloarea volumului apei calde menajere,

furnizorul se adresează în instanța de judecată pentru recuperarea prejudiciului cauzat.

80. În cazul în care contorul a fost demontat pentru reparație sau în urma verificării metrologice de expertiză a fost stabilit că eroarea contorului depășește limitele admisibile, consumul de apă se va calcula conform volumului mediu al ultimelor 3 luni înregistrat până la deteriorare.

Secțiunea 5. Plata pentru energia electrică

81. Furnizarea energiei electrice utilizată în locuințe se efectuează în bază de contract individual (*contract de furnizare a energiei electrice*), conform prevederilor Legii cu privire la energia electrică nr. 107 din 27 mai 2016.

82. Energia electrică utilizată pentru iluminarea încăperilor de uz comun și funcționarea ascensoarelor din blocurile locative se furnizează în baza contractului de furnizare a energiei electrice încheiat între furnizor și administrator.

83. Evidența energiei electrice utilizată pentru iluminarea încăperilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor din blocurile locative se ține separat de către furnizorul de energie electrică, utilizând echipamentele de măsurare instalate conform proiectelor, în cazul lipsei acestora, furnizorul este obligat să instaleze echipamentul respectiv.

În cazul în care administratorul sau proprietarii/locatarii blocului locativ solicită instalarea suplimentară a echipamentelor de măsurare (neprevăzute în proiectul inițial al imobilului) cheltuielile legate de instalarea contoarelor respective vor fi suportate de către solicitanți.

84. Cantitatea de energie electrică utilizată pentru iluminarea încăperilor de uz comun, înregistrată lunar de echipamentele de măsurare respective, se repartizează lunar de către administrator, fiecărui proprietar/locatar de locuință, proporțional numărului de persoane care locuiesc în apartament.

85. Plata energiei electrice utilizate pentru funcționarea ascensoarelor se percepe, de către administrator, proporțional numărului de persoane care locuiesc în bloc, cu excepția persoanelor care locuiesc la parter.

86. În cazul în care în contractul de furnizare a energiei electrice pentru iluminarea încăperilor de uz comun și funcționarea ascensoarelor nu este inclusă prevederea, că administratorul blocului locativ este responsabil de facturarea acestor servicii, consumul energiei electrice utilizate pentru iluminarea încăperilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se include distinct de către furnizorul de energie electrică în facturile emise lunar consumatorilor pentru energia electrică utilizată în apartament.

În acest caz, furnizorul de energie electrică repartizează cantitatea energiei electrice utilizate la iluminarea încăperilor de uz comun conform procedurii prevăzute la pct. 84 din Regulament.

87 Cantitatea de energie electrică utilizată pentru funcționarea ascensoarelor se repartizează lunar de către furnizorul de energie electrică fiecărui proprietar/locatar proporțional numărului de persoane care locuiesc în apartament, cu excepția proprietarilor/locatarilor de la parter.

În cazul dat, administratorul blocului locativ este obligat să prezinte furnizorului anual, până la data de 15 decembrie și 15 iunie, numărul persoanelor care locuiesc în fiecare apartament din blocul locativ.

88. În cazul în care sînt deconectate aparatele de comandă ale ascensoarelor de la stația etajului I, deconectarea fiind efectuată în conformitate cu prevederile pct.82-84 din prezentul Regulament și administratorul prezintă furnizorului scrisoarea ce confirmă deconectarea, proprietarii/locatarii locuințelor de la etajul I din blocul locativ sînt scutiți de plată pentru energia electrică utilizată la funcționarea ascensoarelor.

89. În cazul în care anumite încăperi de uz comun au fost date în locațiune, locatarul încheie contract de locațiune cu administratorul blocului locativ și achită consumul de energie electrică utilizată, conform datelor înregistrate de echipamentele de măsurare instalate în aceste încăperi conform condițiilor tehnice înaintate de furnizor.

90. În cazul în care o parte din proprietari/locatari de locuințe nu achită furnizorului plata pentru energia electrică utilizată la iluminarea încăperilor de uz comun și funcționarea ascensoarelor, furnizorul nu deconectează încăperile de uz comun și ascensoarele de la rețeaua electrică, însă este în drept să deconecteze apartamentul neplătitorului de la rețeaua electrică.

Secțiunea 6. Plata pentru întreținerea ascensorului.

91. Serviciile de întreținere tehnică a ascensorului din fondul locativ poartă un caracter de deservire complexă și constau din deservirea tehnică, inclusiv reparațiile curente și intervenția tehnică operativă, controlul periodic și reparația capitală.

92. Formarea prețurilor pentru serviciile de întreținere tehnică a ascensoarelor se efectuează pe baza principiilor stipulate în Codul Practic în Construcții CP L.01.09-2012 „Instrucțiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreținere tehnică a ascensoarelor”.

93. Tariful pentru întreținerea ascensorului în blocul locativ se calculează pentru o persoană, în baza contractelor încheiate între furnizorul de servicii și administrator.

94. Administratorul blocului locativ cu acordul tuturor proprietarilor /locatarilor locuințelor este în drept să decidă scutirea locatarilor de la etajul I de obligația de plată a serviciului ascensoare, în cazul în care solicitantul (solicitarea în scris a tuturor proprietarilor/locatarilor locuințelor de la etajul I) nu are datorii pentru întreținerea ascensorului și se asigură accesul liber la ușile puțului al stației respective (cu deconectarea aparatelor de comandă a ascensorului de la stația etajului I).

95. Deconectarea/reconectarea aparatelor de comandă ale ascensorului de la stația etajului I se efectuează de către prestatorul serviciului de întreținere a ascensoarelor cu respectarea cerințelor normativelor în vigoare.

96. La solicitarea în scris a tuturor proprietarilor/locatarilor ai apartamentelor de la etajul I, administratorul solicită prestatorului serviciului de întreținere a ascensoarelor reconectarea aparatelor de comandă ale ascensorului, cu restabilirea obligației de plată a serviciului dat de către proprietarii/locatarii de locuințe de la etajul I.

97. Clauzele principale stipulate în contractul încheiat între furnizorul de servicii de întreținere a ascensoarelor și administratorul blocului locativ sînt următoarele:

a) numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților contractante;

b) obiectul contractului (întreținerea ascensorului prin revizii tehnice curente, perioada de efectuare a acestor revizii în scopul menținerii în siguranță a ascensoarelor, eliminarea deranjamentelor cu indicarea numărului de telefon pentru înlăturarea acestor deranjamente, reparațiile curente, întocmirea actelor de constatare și devizelor etc.);

c) obligațiile prestatorului de servicii de întreținere a ascensorului, conform condițiilor tehnice de exploatare a ascensorului;

d) obligațiile beneficiarului;

e) perioada de acțiune a contractului;

f) prețul lucrărilor contractate;

g) modalitățile de plată;

h) garanții;

i) modul de modificare și reziliere a contractului;

î) alte prevederi.

Secțiunea 7. Plata pentru evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide.

98. Plata pentru evacuarea deșeurilor menajere solide se calculează pentru o persoană și se percepe în baza normelor și tarifelor stabilite, conform

contractelor încheiate între prestatorul de serviciu și consumator sau prestatorul de serviciu și administrator .

99. Plata pentru evacuarea deșeurilor menajere lichide se efectuează pentru cantitatea transportată de facto conform tarifelor stabilite.

100. Întreprinderea care evacuează deșeurile menajere solide și lichide asigură securitatea sanitară și epidemiologică pe teritoriul localității.

Secțiunea 8. Plata pentru serviciile necomunale.

101. Plata pentru folosirea rețelei de radiodifuziune, a sistemului de recepție colectivă a semnalului de televiziune, serviciile de telecomunicații și serviciului interfon se percepe în conformitate cu tarifele în vigoare și cu contractele încheiate.

102. Proprietarii posturilor de televiziune prin cablu achită plata pentru folosirea elementelor constructive ale blocului locativ în scopul montării cablului, instalațiilor, dispozitivelor și antenelor, conform contractelor de locațiune încheiate, în mod obligatoriu, cu administratorul blocului locativ.

103. Plata pentru consumul de energie electrică și gaze naturale se percepe în conformitate cu tarifele în vigoare și cu contractele încheiate între furnizor și consumator sau contractele încheiate între furnizor și administrator.

IX. MODUL ȘI TERMENELE DE ACHITARE A PLĂȚILOR

104. Plățile pentru serviciile locative, comunale și necomunale se percep de la proprietari/locatari de locuințe conform contractelor, în baza facturilor de plată lunare pentru fiecare tip de serviciu, eliberat de administrator/furnizor de servicii.

105. Achitarea plăților se efectuează de către proprietari/locatari de locuințe, de regulă, prin instituțiile bancare, sau direct în casieriile acestora care trebuie să fie înzestrate cu aparate de casă cu memorie fiscală.

106. Proprietarii/locatarii de locuință achită plățile pentru serviciile prestate în luna precedentă pînă la data indicată în factura de plată. La solicitarea consumatorilor, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor stipulate în contract.

107. Categoriile de populație care beneficiază de compensații nominative achită plata pentru serviciile locative, comunale și necomunale conform actelor legislative și normative în vigoare.

108. În cazul în care locatarii au lipsit din locuință 15 și mai multe zile, iar la întoarcere au prezentat, administratorului fondului locativ, acte ce confirmă lipsa lor, eliberate de instituțiile respective, plata pentru serviciile comunale și necomunale, care nu sînt contorizate, nu se percepe pentru perioada absenței.

109. Lista actelor ce confirmă lipsa locatarilor:

a) adeverința, ce confirmă faptul că locatarul a fost cazat temporar în hotel, într-o instituție curativ-sanatorială, casă de odihnă și alte instituții similare, sau copia biletului de repartizare la casa de odihnă, bonului de plată pentru cazare în hotel, ordinului de deplasare în caz de cazare în afara hotelului;

b) certificatul eliberat de primăria satului, orașului, acolo unde lipsesc organele locativ-comunale sau alte întreprinderi ce dispun de blocuri locative;

c) cererea depusă de către părinți în legătură cu plecarea copiilor la odihnă în perioada vacanței și certificatul respectiv de la locul de odihnă;

d) adeverința ce confirmă faptul aflării proprietarului, locatarului într-o instituție medicală;

e) extrasul din sentința judecătorei sau certificatul eliberat de instituția penitenciară despre privațiunea de libertate a persoanei în cauză;

f) certificatul eliberat de unitatea militară sau comisariatul administrativ-militar, de instituțiile de învățământ.

Documentele și copiile documentelor sus-specificate urmează a fi întocmite conform procedurii stabilite, având toate ștampilele și semnăturile necesare.

110. Pentru simplificarea procedurii de recalculare, înainte de plecare locatarii vor informa în scris administratorul fondului locativ despre data plecării, sosirii și durata absenței.

Administratorul fondului locativ înregistrează cererea și controlează lipsa locatarilor.

111. În cazul în care se depistează că în perioada indicată în cerere, proprietarii, locatarii (alte persoane) se află în locuință, recalcularea plăților nu se efectuează.

112. Plățile nu se percep numai în cazurile în care în perioada lipsei locatarilor în locuințe nu au locuit alte persoane și dacă locuințele nu au fost date în chirie.

113. Dacă în locuințe există aparate de evidență a serviciilor prestate, plata se efectuează conform indicațiilor acestora.

114. Nu se efectuează recalcularea plăților pentru serviciile comunale și alte servicii în baza următoarelor documente:

a) biletelor pentru călătoria cu trenul, autobuzul, avionul etc.;

b) certificatului eliberat de întovărășirile pomicole;

c) cererii semnate de vecini.

115. Proprietarii, locatarii care lipsesc din locuințe nu sînt scutiți de plata chiriei, plata pentru deservirea tehnică a blocului locativ, încălzirea centralizată și pentru reparația blocului locativ.

La dorință, pe perioada absenței lor plata pentru serviciile menționate poate fi efectuată în prealabil.

116. La fiecare 3 luni (în cazul absenței de lungă durată) și la fiecare 6 luni (în cazul în care se află la muncă în străinătate) proprietarul/locatarul prezintă documentul ce confirmă absența lui sau a membrilor familiei. În caz contrar, recalcularea se va efectua numai pentru 3 luni din data depunerii cererii.

117. Proprietarii, locatarii care au lipsit mai mult de 15 zile se vor adresa întreprinderilor respective în vederea recalculării plăților pentru serviciile comunale și alte servicii în termen de 15 zile din data sosirii, în caz contrar recalculările nu se vor efectua.

118. Proprietarii, locatarii care lipsesc din locuințe nu sînt scutiți de plata chiriei, plata pentru deservirea tehnică a blocului locativ, încălzirea centralizată și pentru reparația blocului locativ.

X. CONDIȚIILE DE RECALCUL A PLĂȚII ÎN CAZ DE NERESPECTARE A TERMENELOR, VOLUMELOR ȘI CALITĂȚII SERVICIILOR PRESTATE

119. În cazul în care nu se respectă termenele de prestare a serviciilor, precum și volumele și calitatea lor, prevăzute de contractul încheiat, se recalculează respectiv, și plata pentru acestea.

120. În contractele încheiate între furnizor și administrator, administrator și consumator și între furnizor și consumator se va include obligatoriu un punct, care va reglementa modul de reducere a plăților pentru serviciile comunale și necomunale prestate cu nerespectarea termenelor sau de calitate necorespunzătoare din vina furnizorului (administratorului).

121. În cazul în care furnizarea gazelor naturale, alimentarea cu energie termică, apă potabilă sau apă caldă menajeră este întreruptă, iar deșeurile solide și/sau lichide nu se transportă sau se transportă cu întârziere, administratorul blocului locativ va întocmi actul de constatare al acestui fapt.

122. În actul întocmit și semnat de trei părți (administrator, furnizor și consumator/consumatori) se va indica:

a) perioada în care serviciile nu au fost prestate, ceea ce se confirmă prin note făcute în registrul furnizorului sau administratorului;

b) înregistrarea sosirii sau nesosirii, la chemare, a reprezentantului furnizorului;

c) înregistrarea reluării prestării serviciilor, cu indicarea cauzelor acordării lor necalitative și a părții vinovate.

Actul se întocmește în trei exemplare, câte unul pentru administrator, furnizor și consumator și se prezintă fiecărei părți, indiferent dacă au fost sau nu prezenți la întocmirea lui. Reprezentantul furnizorului este invitat printr-o telefonogramă, indicându-se data și ora expedierii ei. Dacă el nu se prezintă, în act se face nota respectivă, indicându-se numărul și data telefonogramei expediate, copia ei fiind anexată la act.

Dacă reprezentantul furnizorului s-a prezentat, însă a refuzat să semneze actul, acesta este semnat de administrator și consumator/consumatori care au fost prejudiciați și servește drept temei pentru recalcularea plăților pentru serviciile prestate.

Dacă în act a fost menționată data reluării prestării serviciilor, semnătura reprezentantului furnizorului este necesară numai în cazul existenței unor divergențe.

123. Toate divergențele dintre furnizor și administrator, administrator și consumator sau între furnizor și consumator, generate de lipsa serviciilor sau de prestarea unor servicii necalitative, în cazul când nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor examina în instanțele judecătorești în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

124. În cazul în care consumatorul a constatat lipsa căruiva serviciu comunal sau necomunal, el este în drept să se adreseze prin telefon sau în scris la administrator sau furnizor, după caz, cu care are încheiat contractul.

Administratorul sau furnizorul înregistrează în mod obligatoriu adresarea consumatorului în registru, în care indică data și ora primirii ei și data și ora reluării prestării serviciilor, informînd ulterior consumatorul.

Dacă în urma controlului s-a constatat că plîngerea consumatorului este neîntemeiată, în act se face nota respectivă.

125. În cazul în care furnizorul/administratorul, în termen de trei zile, nu a luat măsuri pentru satisfacerea adresării consumatorului, acesta din urmă este în drept să solicite întocmirea unui act privind lipsa serviciilor sau prestarea unor servicii necalitative, conform procedurii expusă în pct.122.

126. În cazul în care furnizorul deservește rețelele pînă la consumatorul final și a încheiat un contract cu acesta, actele privind lipsa serviciilor sau nerespectarea calității și a termenelor de prestare a lor sînt semnate de reprezentanții furnizorului și de consumator.

127. Dacă în întreaga casă sau la o scară a ei ascensorul nu funcționează cel puțin 24 de ore însumate pe parcursul lunii (cu excepția perioadei în care sînt executate lucrările de reparație planificate, despre care furnizorul este obligat să informeze administratorul și consumatorii), în acest caz, în temeiul cererilor depuse de consumatori la administrator, acesta, în prezența reprezentantului furnizorului, întocmește actul respectiv.

În cazul nefuncționării sistematice a ascensorului, timpul staționării se însumează. În acest scop, în act este necesar să se indice durata (orele) staționării ascensorului, pentru a stabili timpul total al deconectării lui pe parcursul lunii.

128. Drept temei pentru recalcularea plăților, servesc actele întocmite în modul stabilit de prezentul Regulament.

Recalculul plăților se efectuează pentru luna în care au fost prestate servicii cu întreruperi sau necalitativ, fapt care este reflectat în chitanța de plată.

Perioada de calcul al plății pentru serviciile prestate se consideră luna calendaristică.

XI. CONTROLUL ÎN DOMENIUL ADMINISTRĂRII, EXPLOATĂRII ȘI UTILIZĂRII CONFORM DESTINAȚIEI A BLOCURILOR LOCATIVE

129. Controlul în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației, precum și asigurarea integrității blocurilor locative, indiferent de forma de proprietate se efectuează de către autoritățile administrației publice locale.

130. Funcția de control se va desfășura în mod independent, permanent și operativ și va presupune:

a) monitorizarea și evaluarea procesului de punere în aplicare a prevederilor documentelor normative și legislative ce reglementează domeniul locuințe;

b) acordarea de consultanță și asistență administratorilor blocurilor locative, furnizorilor serviciilor publice, consumatorilor în vederea soluționării întrebărilor ce țin de administrarea, exploatarea și întreținerea blocului locativ;

c) participarea la ședințele organizate de Adunarea generală, la solicitarea administratorului blocului;

d) prevenirea și propunerea de măsuri de remediere a oricărei situații de încălcare a legislației;

e) acumularea și analizarea informației privind problemele existente în domeniul fondului locativ și propunerea soluțiilor.

XII. DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

131. Poartă răspundere civilă, contravențională sau penală conform legislației în vigoare persoanele vinovate de:

a) încălcarea prezentului Regulament;

b) reutilizarea și resistemizarea abuzivă a blocului locativ sau locuinței și folosirea acestuia în alte scopuri decât destinația;

c) neachitarea la timp a plăților pentru serviciile locative, comunale și necomunale;

d) încălcarea Regulilor și normelor de exploatare tehnică a blocului locativ;

e) deteriorarea blocului locativ, a locuinței, utilajului, obiectelor de amenajare și plantațiilor verzi.

132. Persoanele, care au cauzat pagube blocului locativ, locuinței, utilajului ingineresc, obiectelor de amenajare și plantațiilor verzi de pe teritoriile aferente, precum și a bunurilor proprietarilor/locatarilor, sînt obligate să compenseze pagubele cauzate, în conformitate cu legislația în vigoare.

L I S T A

lucrărilor de bază pentru deservirea tehnică, reparația și administrarea blocului locativ

1. Lucrările de întreținere și reparație a elementelor constructive ale blocului locativ au menirea de a preîntâmpina uzura prematură a locuințelor și menținerea indicilor de exploatare a tuturor elementelor constructive, cum sînt:

- a) fundamentul și pereții subsolurilor;
- b) pereții clădirii;
- c) pereții despărțitori;
- d) planșeele;
- e) acoperișurile;
- f) sistemele de evacuare a apei meteorice;
- g) ferestrele, ușile, scările din casa scării;
- h) tubulatura de gunoi;
- i) canalul de ventilație.

2. Deservirea tehnică și reparația curentă a instalațiilor tehnice includ lucrările de deservire a sistemelor:

a) de încălzire și apă caldă menajeră în subsoluri, la etajele tehnice, precum și a coloanelor comune;

b) de alimentare cu energie electrică a locurilor de uz comun;

c) de alimentare cu gaze naturale (lucrările de deservire a rețelelor de gaze se efectuează de către organizațiile specializate, conform contractelor de prestare a serviciilor);

d) de ventilație;

e) de canal de fum;

f) de alimentare cu apă în subsoluri, la etajele tehnice, precum și a coloanelor comune și de evacuare a apei uzate (lucrările se efectuează din contul proprietarilor/locatarilor sau a operatorului, în funcție de responsabilitatea de deservire);

g) anti incendiar și de evacuare a fumului;

h) de alimentare cu agent termic, apă potabilă și apă caldă menajeră de tranzit din blocul locativ (lucrările se efectuează din contul furnizorului);

3. Lucrările de întreținere sanitară a blocurilor și terenurilor aferente includ:

a) salubritatea terenurilor aferente (parcuri, terenuri de sport, terenuri de joacă pentru copii);

b) salubritatea subsolurilor, caselor scării, spălarea și dezinfectarea tubulaturilor, a recipientelor pentru gunoi, a camerelor de deșeurii și a altor locuri de uz comun;

c) reparația curentă, spălarea, dezinfectarea și vopsirea containerelor pentru deșeurile menajere;

d) instalarea și exploatarea indicatoarelor cu denumirea străzilor și numărul blocurilor locative, flagstocurilor etc.

e) terenuri pentru plimbarea animalelor de companie.

4. Lucrările de administrare a locuințelor includ:

a) ținerea documentației tehnice a blocurilor locative, prelucrarea actelor de contabilitate și altor acte;

b) efectuarea operațiunilor economice la bancă;

c) încheierea, păstrarea și asigurarea executării contractelor de deservire tehnică a blocului locativ, furnizare/prestare a serviciilor comunale și necomunale altor contracte economice;

d) ținerea evidenței achitării de către proprietarii/locatari de locuință a serviciilor prestate;

e) eliberarea documentelor de decontare și a certificatelor privind suprafața locuinței, precum și privind plata pentru serviciile locative, comunale și necomunale;

f) efectuarea reviziei tehnice a blocurilor locative și, în temeiul datelor reviziei, întocmirea listei de lucrări, necesare pentru deservirea și reparația blocului locativ, a rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv borderoul defectelor;

g) planificarea și organizarea lucrărilor necesare pentru întreținerea, reparația capitală și curentă a blocului locativ, a utilajului și comunicațiilor ingineresti;

h) înfăptuirea acțiunilor ce țin de protecția muncii și tehnica securității;

i) asigurarea cu servicii de lichidare a avariilor;

î) pregătirea blocurilor locative pentru exploatare în sezonul de toamnă-iarnă.

**Condițiile contractuale standard pentru deservirea
și întreținerea locuințelor**

1. Numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților contractante.

2. Obiectul contractului (efectuarea reviziilor profilactice (inspecții) ale locuințelor, elementelor de construcție din bloc (fundamentul și pereții subsolurilor, pereții clădirii și pereții despărțitori, planșee, ferestre, uși și scări din casa scării), precum și ale utilajului și sistemelor ingineresti din interiorul blocului și terenului aferent acestuia; reglarea sistemelor și utilajelor ingineresti atât în locuință cât și în blocul locativ; lichidarea avariilor în apartament, precum și în bloc; pregătirea blocului către sezonul de toamnă-iarnă; efectuarea lucrărilor de reparație a elementelor de uz comun, precum și locuințelor, dacă acestea au fost contractate de proprietar sau chiriași, efectuarea lucrărilor de întreținere sanitară a locurilor de uz comun, inclusiv a scărilor, subsolurilor, soclurilor, etajelor tehnice, precum și terenului aferent blocului locativ; îndeplinirea lucrărilor de salubritate în jurul tomberoanelor pentru deșeuri menajere; efectuarea altor lucrări prevăzute de actele normative etc.).

3. Drepturile părților.

4. Obligațiile părților.

5. Perioada de acțiune a contractului.

6. Prețul lucrărilor contractate și modalitățile de plată.

7. Garanții și evaluarea calității lucrărilor îndeplinite.

8. Responsabilitățile părților.

9. Operare de modificare și reziliere a contractului.

10. Soluționarea litigiilor.

11. Condiții suplimentare.

12. Rechizitele părților.

13. Numele și semnăturile părților.

Condițiile deconectării/reconectării blocurilor locative la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică sau a unor locuințe, încăperi cu altă destinație decât cea de locuință de la/sistemul colectiv de alimentare cu energie termică

1. Deconectarea de la sistemul centralizat de alimentare cu energie termică, inclusiv cu scopul conectării la o altă sursă de alimentare cu energie termică, este interzisă, cu excepția cazurilor în care studiul de fezabilitate demonstrează rentabilitatea economică a deconectării. Studiul de fezabilitate elaborat se coordonează cu Agenția pentru Eficiență în Energetică.

2. Nu se permite deconectarea parțială a locuinței, încăperii cu altă destinație decât de locuință, de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică a blocului locativ.

3. Până la inițierea procedurii de deconectare de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică cu înlocuirea cu un sistem de încălzire individual, proprietarul locuinței, încăperii cu altă destinație decât de locuință, este obligat să obțină acordul prealabil al furnizorului.

4. În situația în care deconectarea se face cu scopul înlocuirii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică cu un sistem de încălzire individual, suplimentar, proprietarul locuinței/a încăperii cu altă destinație decât de locuință trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să obțină avizul de expertiză ecologică, eliberat de Inspectoratul Ecologic de Stat;
- să dețină un contract permanent de deservire cu o întreprindere autorizată de întreținere și asigurare a bunei funcționări a respectivei instalații pe toată durata funcționării acesteia;
- să obțină acordul scris al administratorului blocului locativ și al tuturor locatarilor, sub semnătura reprezentanților legali ai acestora, dar nu în timpul sezonului de încălzire.

5. Deconectarea integrală a locuinței și a încăperii cu altă destinație decât de locuință de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică se va efectua cu condiția că în aceasta, va fi instalată o altă sursă de încălzire pentru menținerea în continuare în locuință sau încăperea cu altă destinație decât de locuință a temperaturii aerului de cel puțin +18 °C, pentru evitarea deteriorărilor în cadrul blocului locativ.

6. Deconectarea/reconectarea integrală poate fi efectuată în modul stabilit de către furnizor (administrator) sau de alte persoane juridice (fizice) autorizate, în prezența reprezentantului furnizorului (administratorului).

7. Toate cheltuielile aferente deconectării/reconectării pe viitor a locuinței, încăperii cu altă destinație decât de locuințe, de la/sistemul colectiv de alimentare cu energie termică le va suporta proprietarul/locatarul.

8. Deconectarea/reconectarea se efectuează în temeiul unei cereri depuse în scris de către proprietar/locatar pe numele furnizorului (administratorului), care este obligat să examineze cererea primită în termen de 15 zile în cazul deconectării. Solicitantul este obligat să prezinte proiectul reconstrucției sistemului colectiv de alimentare cu energie termică a blocului locativ elaborat de către instituțiile de proiectare sau persoanele fizice care dețin licență în acest gen de activitate, pe baza datelor inventarierii sistemului colectiv de alimentare cu energie termică existent și coordonat în modul stabilit cu ulterioara eliberare a condițiilor tehnice în caz de aviz favorabil a administratorului la cererea depusă, precum și a calculului sarcinii termice a locuinței, încăperii cu altă destinație decât de locuințe ce urmează a fi deconectată.

9. Deconectarea poate fi efectuată numai prin ruptură vizibilă și sudarea bransamentelor de la coloanele de încălzire, în orice timp, cu excepția sezonului de încălzire.

10. După deconectare/reconectare se va întocmi un act, ce va confirma deconectarea/reconectarea, semnat de proprietar, locatar și administrator (furnizor).

11. Administratorul va prezenta furnizorului de gaze naturale, energie electrică, energie termică la deconectări după caz, până la data de 5 a lunii următoare, datele cu privire la deconectările și reconectările efectuate.

12. În cazul deconectării locuinței/încăperii cu altă destinație decât de locuință de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică a blocului locativ, proprietarul/locatarul va achita plata pentru încălzire în mărime de 10% din costul energiei termice calculate pentru un metru pătrat a locuinței/încăperii cu altă destinație decât de locuințe.

13. Plata în mărime de 10%, va fi distribuită în aceeași perioadă de încălzire, în mod obligatoriu, de către administratorul blocului locativ sau furnizor, la reducerea plăților pentru proprietari/locatari conectați la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică, conform calculului efectuat și semnat de către administrator și furnizor, în cazul contractelor încheiate de furnizor cu administrator, sau furnizor și proprietar/locatar, în cazul contractelor încheiate direct de furnizor cu proprietar/locatar.

14. În cazul în care în blocul locativ nu există încăperi tehnice (etaje tehnice sau subsoluri), iar în apartamentul (încăperile locuibile în cămine) sau încăperea cu altă destinație, deconectat de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică nu există coloane sau alte rețele termice de încălzire tranzitorii, proprietarii/locatarii vor achita plata pentru încălzirea încăperilor deconectate, în mărime de 5 % din costul energiei termice, calculate pentru un metru pătrat al apartamentului (încăperii locuibile în cămine)/încăperii cu altă destinație.

15. În cazul deconectărilor parțiale deja efectuate a locuinței, încăperii cu altă destinație decât cea de locuință de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică, proprietarul, locatarul va achita plata pentru încălzire în mărime de:

100% – pentru suprafața încăperilor conectate;

10% – pentru suprafața încăperilor deconectate.

16. În cazul deconectării parțiale deja efectuate a locuinței/ încăperii cu altă destinație decât cea de locuință de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică, pentru încăperile auxiliare din cadrul locuinței, în care nu a fost prevăzută instalarea corpurilor de încălzire, achitarea pentru încălzirea suprafețelor încăperilor auxiliare se va efectua proporțional suprafețelor locuinței în care a fost prevăzută instalarea corpurilor de încălzire, neconectate/conectate la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică, sau în baza recalculării sarcinii termice locuinței și a încăperii cu altă destinație decât cea de locuință, care vor fi efectuate de către instituțiile de proiectare sau persoanele fizice care dețin licență în acest gen de activitate.

17. Proprietarul, locatarul este obligat să asigure accesul reprezentantului administratorului/furnizorului, la prezentarea legitimației, între orele 8.00-19.00, în locuință și a încăperii cu altă destinație decât de locuință pentru a controla bransamentele deconectate, dacă acesta a coordonat cu el în prealabil cu 2 zile data și ora vizitei.

18. Din momentul deconectării încăperilor proprietarului/locatarului de la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică a blocului locativ necontorizat, furnizorul va efectua, în baza datelor prezentate de administrator, recalcularea sarcinii de proiect a blocului locativ respectiv.

19. În cazul depistării reconectării neautorizate a bransamentelor din încăperi la sistemul colectiv de alimentare cu energie termică, proprietarul/locatarul va achita plata pentru încălzire la fel ca și proprietarii, locatarii încăperilor similare din blocul locativ respectiv începând din data efectuării de către administrator (furnizor) sau de către reprezentantul acestuia a ultimului control. Dacă în procesul reconectării au fost aduse daune materiale blocului locativ sau vecinilor din acest bloc, proprietarul/locatarul răspunde pentru aceste fapte în conformitate cu prevederile Codului cu privire la contravențiile administrative și Codului penal.

Anexa nr. 4 la Regulamentul
cu privire la prestarea serviciilor
comunale și necomunale, folosirea,
exploatarea și administrarea locuințelor

**Modul de instalare în locuințe și în încăperile cu altă destinație decât de
locuință în blocul locativ a contoarelor (apometrelor) de evidență a
consumului de apă potabilă și apă caldă menajeră și de achitare
a apei consumate**

1. Contoarele (apometrele) se vor instala în locuri accesibile pentru deservire și citirea indicațiilor de către organizațiile sau persoanele fizice care posedă licență în acest domeniu.
2. Montarea contoarelor se va face conform cerințelor specificate în Standardul Moldovean SM SR EN 14154-1+A1:2010 „Contoare de apă”. Furnizorul este obligat să prezinte, la solicitarea proprietarului, locatarului, informația despre conformitatea apei furnizate cu cerințele documentelor normative în vigoare.
3. Furnizorul va stabili tipul și diametrul mijloacelor de măsurare ce urmează a fi utilizate reieșind din cele incluse în “Registrul de stat al mijloacelor de măsurare premise spre utilizare în Republica Moldova”, cu respectarea normelor metrologice recomandate de Ministerul Economiei (Institutul Național de Metrologie) și va efectua sigilarea acestora.
4. Pentru utilizare vor fi recepționate doar contoarele verificate și sigilate de organizațiile care posedă licențe pentru desfășurarea acestei activități.
5. O condiție obligatorie pentru luarea la evidență a contorului, instalat la consumator pe unul din bransamentele sistemelor de alimentare cu apă potabilă sau apă caldă menajeră, este excluderea definitivă a posibilității de utilizare a altor bransamente cu aceeași destinație, neechipate cu contoare.
6. Recepția și punerea în funcțiune a contoarelor se va efectua în prezența consumatorului și a reprezentantului furnizorului/administratorului. Totodată, se va încheia un contract de aprovizionare cu apă potabilă și apă caldă menajeră, la care se va anexa actul privind montarea și punerea în funcțiune a contorului.
7. Consumatorul este obligat să informeze furnizorul/administratorul despre deteriorarea contorului în timp de 24 de ore. Dacă consumatorul n-a dat informații despre deteriorare în termenul indicat mai sus, iar furnizorul /administratorul a depistat deteriorarea contorului, se va întocmi un act, care va fi semnat de ambele părți. Actul va servi drept temei pentru a apela la instanțele respective.

8. În cazul în care consumatorul nu este de acord cu actul întocmit, el urmează să-și argumenteze dezacordul, iar contorul se va verifica într-un laborator independent.

9. Dacă se va confirma pe cale judiciară că deteriorarea contorului nu s-a produs din vina consumatorului, plata pentru serviciile prestate se va calcula din momentul ultimului control, conform modului stabilit pentru consumatorii care nu dispun de contoare. Consumatorul va achita, de asemenea, cheltuielile suportate în procesul clarificării motivelor deteriorării contorului. Dacă vina nu i se va confirma, consumatorului i se vor compensa toate cheltuielile și pagubele morale cauzate.

10. Consumatorul este obligat să asigure integritatea contoarelor și rețelelor de alimentare cu apă din apartament/încăperea locuibilă în cămin (încăperea nelocuibilă).

11. Consumatorul va asigura accesul reprezentantului furnizorului (administratorului), la prezentarea legitimației, în apartament/încăperea locuibilă în cămin (între orele 8.00 - 19.00) pentru efectuarea controlului privind starea tehnică a contoarelor și rețelelor de alimentare cu apă. Despre acest control consumatorul va fi informat de către furnizor (gestionar) cu 2 zile înainte, coordonând cu el data și ora vizitei, dacă altceva nu este prevăzut de contract.

12. La cererea scrisă a consumatorului, furnizorul este obligat să se prezinte, în termenul indicat în cerere, la consumator pentru a deconecta contorul în scopul verificării sau în cazul debransării de la sistemul de alimentare cu apă caldă menajeră, ori pentru a recepționa contoarele și a le sigila după reparare, verificare sau rupere a sigiliilor din orice motiv.

13. Dacă reprezentantul furnizorului nu s-a prezentat în termenul indicat în cerere, acestuia i se vor aplica sancțiunile prevăzute de lege privind compensarea pagubelor materiale și morale aduse consumatorului.