

FEDERATIA ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI DIN ROMANIA

PROCEDURA DE CALCUL A CĂLDURII PE APARTAMENTE LA ASOCIATIILE DE PROPRIETARI CU REPARTITIOARE FARA A APELA LA SERVICIILE UNEI FIRME

Intrucat:

- ✓ **H.G. nr. 1.588/2007** – Normele metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 230/2007 privind înființarea, funcționarea și organizarea asociațiilor de proprietari prevede:
Art. 40. - (1) Dacă sunt întrunite condițiile prevăzute în actele normative în vigoare cu privire la asigurarea gradului de montare a repartitoarelor de costuri pentru apă sau încălzire, atunci repartizarea acestor utilități se stabilește prin decizie a comitetului executiv al asociației de proprietari, printr-un regulament propriu care trebuie să cuprindă prevederi cu privire la modul de citire, de calcul și de repartizare a contravalorii consumurilor respective.
- ✓ Nu există în România o metodologie legală în baza căreia firmele să poată repartiza factura de căldură către apartamente fie că acestea au sau nu au repartitoare,
- ✓ Ordinele A.N.R.S.C. nr. 233/2004 și nr. 255/2006 nu se refera la repartitoarele de costuri pentru caldura ci la repartitoarele de costuri pentru apa calda imposibil de aplicat (formule matematice extrem de complicate),
- ✓ Modul defectuos de calcul practicat de firme, abuziv și după propriile interese, a dus la multe și mari erori în sume de bani, victime financiare fiind atât proprietarii/chiriasii care nu au repartitoare cât și cei care au repartitoare în condițiile în care au stat în apartamente încălzite,
- ✓ Tarifele pe apartamente practicate de firme sunt foarte mari pentru servicii de o calitate proastă, mai mari decât salariul administratorului care are o muncă și o responsabilitate mult mai mare,
- ✓ Există mari probleme organizatorice la sediul acestor firme, se întârzie predarea tabelor, administratorii își tocesc nervii și pierd mult timp stand la coadă sau poate trebuie să dea spaga pe alți bani, ai lor sau ai proprietarilor,
- ✓ Firmele și-au transferat intenționat și „inteligent” responsabilitatea în curtea asociațiilor profitând de necunoașterea și bunătatea oamenilor dar pe banii acestora,
- ✓ Sunt mult prea multe probleme pentru a sta pasivi,

Federatia Asociatiilor de Proprietari din Romania, pentru toate asociatiile de proprietari, membre sau nemembre, în avantajul financiar net al proprietarilor (economie de cca. 100.000 lei vechi/luna de iarna/apartament și calcul corect al caldurii) s-a implicat și a elaborat o **PROCEDURA DE CALCUL A COSTURILOR CU CALDURA**, simplă și ușor de aplicat de către oricare administrator sau oricare altă persoană din cadrul asociației. Aceasta procedură implică costuri foarte mici de genul celor practicate la citirea și calculul consumurilor individuale de apă rece și caldă, atât **PENTRU APARTAMENTELE CU REPARTITIOARE CĂT ȘI PENTRU APARTAMENTELE FĂRĂ REPARTITIOARE**.

Comitetul executiv al asociației poate aplica foarte ușor, prin decizie scrisă, această procedură sub forma unui regulament propriu respectând astfel H.G. nr. 1.588/2007 art. 40 alin. (1).

Procedura concentrează și sintetizează toate aspectele complicate din legislația terțiara emisă de statul român și respectă toate prevederile legale primare și secundare aferente domeniului asociațiilor de proprietari.

Aplicând această procedură nu vor mai fi probleme, discuții, certuri, litigii și economisiti foarte mulți bani pe timpul iernii, atunci când costurile cu întreținerea sunt cele mai mari.

Avantajul major al acestei proceduri, pe lângă cel financiar, îl reprezintă faptul că se poate aplica și în cazul în care într-o asociație cel puțin 1(un) proprietar are repartitoare, indiferent de numărul total al proprietarilor.

Prin această procedură NU se produc ilegalități, discriminări financiare și litigii între proprietari și se elimină nemulțumirile proprietarilor/chiriasilor față de modul de calcul al caldurii.

Dacă se respectă în totalitate această procedură fiecare proprietar plătește ceea ce revine apartamentului său.

PROCEDURA DE CALCUL A CALDURII PE APARTAMENTE **(pentru apartamentele cu si fara repartitoare)**

Procedura are o componenta fixa (apartamentele fara repartitoare) si o componenta variabila (apartamentele cu repartitoare).

A. DATE IMPORTANTE

pentru Suprafata Utila (SU) aferenta caldurii pentru *apartamentele fara repartitoare*

1. *Apartamente nedebransate*
 - SU aferenta caldurii pentru fiecare apartament nedebransat = Suprafata Utila a fiecarui apartament (le aveti deja in actele asociatiei, conform actelor de proprietate ale proprietarilor).
 - Pentru apartamentele situate la parter, la ultimul etaj si la nord (fara soare) la SU se poate adauga 10-15 %, daca aceste apartamente au mai multi elemente de calorifer decat apartamente similare ca SU.
2. *Apartamente debransate partial*
 - Se face raportul (impartirea) dintre numarul elementelor de calorifer nedebransati si numarul total de elemente de calorifer din apartament (debransati + nedebransati) si
 - Rezultatul obtinut se inmulteste, pentru fiecare apartament debransat partial, cu SU aferenta apartamentului in cauza rezultata la pct. 1.

sau:

- se inmulteste pentru fiecare caz in parte: [numarul elementelor de calorifer nedebransati] x 0,265 x 3,8.

Rezulta, in oricare din solutiile de mai sus, SU aferenta caldurii ramasa pentru fiecare apartament debransat partial.

3. *Apartamente debransate total de la sistemul de incalzire centralizat al blocului*
S.E.T. calorifere = 0.

Raman tevile de trecere prin apartament sau spatiu comercial daca nu sunt izolate termic pentru care S.E.T.*= 0,48 m.p./coloana tur si retur de dimensiuni medii (tipul standard de tevi care traverseaza sufrageria sau dormitorul) iar echivalent in SU aferenta caldurii ramasa =1,824 m.p./coloana tur si retur.

Rezulta pentru *tevile de trecere**:

- garsoniera: SU aferenta caldurii =5,47 m.p. (3 coloane x 1,824).
- 2 camere: SU aferenta caldurii =7,3 m.p. (4 coloane x 1,824).
- 3 camere: SU aferenta caldurii =9,12 m.p. (5 coloane x 1,824).
- 4 camere: SU aferenta caldurii =10,94 m.p. (6 coloane x 1,824).

Aceste date sunt pentru numarul de coloane mentionat in paranteze si tipul de coloane de dimensiuni medii standard. La fata locului, concret, puteti obtine alte valori functie de particularitatile apartamentelor (nr. de coloane, diametrul coloanei care poate fi „x 2” sau „x 3” fata de cel standard in special in cazul bailor sau dependintelor sanitare WC de serviciu).

B. CALCULUL caldurii pentru toate apartamentele (cu si fara repartitoare)

1. Din factura furnizorului de energie termica (RADET) se extrage suma pentru caldura (incalzire).
2. Din suma pentru caldura (incalzire) se calculeaza* 10% pentru spatiile comune. Suma rezultata se imparte *tuturor proprietarilor*, indiferent daca au sau nu repartitoare, daca sunt sau nu debransati, la rubrica “consumuri comune” din lista de plata proportional cu cota-parte indiviza (functie de suprafata utila a apartamentelor – SU apartamente - din actele asociatiei, conform actelor de proprietate ale proprietarilor).
3. Se afla SU/asociatie echivalenta pentru S.E.T. (Supraf. ET)/asociatie [mentionata pe factura furnizorului (RADET)] conform exemplului de mai jos prin inmultire cu 3,8.
Rezulta : SU/asociatie = [S.E.T./asociatie] x 3,8.
4. Suma pentru caldura (incalzire) se imparte la SU/asociatie rezultata la pct. 3.
Rezulta : ... lei/m.p.SU pentru caldura.

5. Se aplica lei/m.p.SU pentru caldura pentru fiecare apartament fara repartitoare, inclusiv celor debransate total sau partial, conform datelor de la pct. A.

Rezulta costurile pentru caldura pentru fiecare apartament fara repartitoare: [... lei/m.p.SU pentru caldura] x [SU apartament rezultat conform pct. A].

6. Se face diferenta: [suma pentru caldura (incalzire)] - [10% de la pct. 2.] - [suma valorilor obtinute pentru apartamentele fara repartitoare de la pct. 5].

Rezulta o suma.

7. Se imparte [suma obtinuta la pct. 6] la [Totalul unitatilor de calcul pe asociatie citite pe repartitoarele din apartamente].

Rezulta: ... lei/unitate de calcul.

8. Pentru fiecare apartament cu repartitoare se face inmultirea:

[... lei/unitate de calcul de la pct. 7.] x [Nr. unitatilor de calcul pe apartament conform indicatiilor repartitoarelor].

Rezulta costurile pentru caldura in cazul apartamentelor cu repartitoare.

9. Verificare: Suma de la pct. 1 = [Suma de la pct. 2] + [Totalul de la pct. 5.] + [Totalul de la pct. 8].

Eroarea de calcul poate fi de +/- 5 %.

Nota: Daca in bloc exista si proprietati spatii comerciale acestora li se aplica aceleasi reguli, fiind parte din totalul proprietarilor din asociatie. Daca acestea au contracte separate de furnizare a caldurii, asociatia ii va considera debransati total in conditiile de la A. pct. 3.

Procedura se poate transpune foarte usor si in program informatic pentru persoanele care utilizeaza calculatorul pentru calculul listei de plata.

***Nota:** Pentru exactitatea calculului, fara marja de eroare a prezentei proceduri, asociatia de proprietari poate apela la un specialist care sa determine exact S.E.T. acolo unde este cazul, inclusiv pentru spatiile comune.

EXEMPLU pentru o asociatie cu 5 apartamente.

Pct. 1. din procedura: Factura RADET pentru caldura (incalzire): 686 lei.

Pct. 2. din procedura: 10% x 686 lei = 68,6 lei.

68,6 lei : 290 m.p. S.U. apartamente = 0,2365 lei/m.p.SU apartamente.

Pct. 3: S.E.T./asociatie: 37,7 m.p. (de pe factura).

SU/asociatie pentru caldura: 37,7 x 3,8 = 143,26 m.p.

Pct. 4. din procedura: 686 lei : 143,26 m.p. = 4,7884 lei/m.p.SU aferenta caldurii.

Nr. total unitati de calcul/asociatie/ianuarie: 16 (ap. 1) + 11 (ap. 3) = 27.

Pct. 6 si 7. din procedura: 686 - 68,6 - 482,67 = 134,73 : 27 = 4,99 lei/unitate de calcul.

NUMĂR CONTRACT:

COD CLIENT: 33447 (334475) Sectie: 6230, PT: 4819

DESTINATAR: IRI
BU

FACTURA CURENTĂ:

Perioada de facturare: IANUARIE 2006 (Pers. 292, Supraf. ET 37,7)
Cota T.V.A.: 19%

denumire	u.m.	consum	preț (lei/u.m.)	valoare (lei)	TVA (lei)	total (lei)
incalzire	Gcal	150.040000	90.34	14165.90	2692.10	<u>686</u>
apă caldă	Gcal	33.110000	90.34	2991.16	568.32	3559.48
apă rece pentru apă caldă	m3	701.000000	1.38	967.38	183.80	1151.18
abonament revizie	lei					
cheltuieli materiale	lei					

TABEL CU CALCULUL VALORII CALDURII:

Nr. ap./ nr. camere	Cu/Fara Repartitoare	SU pentru caldura [m.p.]	Caldura pe apartament fara repartitoare (3) x 4,7884	Nr. unitati de calcul	Caldura pe apartament cu repartitoare (5) x 4,99	SU apart. [m.p.]	Consu- muri comune (7)x 0,2365 [lei] (8)	TOTAL pentru CALDURA (4)+(6)+(8) (9)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1/4 camere	cu repartitoare	-	-	16	79,84	80	18,93	98,77
2/3camere, nedebran- sat	fara repartitoare	65	311,25	-	-	65	15,37	326,62
3/2 camere	cu repartitoare	-	-	11	54,89	50	11,83	66,72
4/garso- niera, debransat total	fara repartitoare	5,47	26,19	-	-	30	7,1	33,29
5/3camere, debransat partial	fara repartitoare	30,33	145,23	-	-	65	15,37	160,6
TOTAL		100,8	482,67	27	134,73	290	68,6	686

Verificare: $482,67 + 134,73 + 68,6 = 686$ lei.