

MAI SIMPLU, MAI UȘOR, MAI IEFTIN ȘI MULT MAI ECHITABIL

**REPARTIZAREA CĂLDURII PE APARTAMENTE  
LA ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI ÎN CARE  
SUNT APARTAMENTE CU REPARTITOARE ȘI FĂRĂ REPARTITOARE  
FARA A APELA LA SERVICIILE UNEI FIRME**

**Avantajele acestui mod de repartizare:**

- 1. Fiecare proprietar economisește în fiecare lună bani, cel puțin cei pe care îi plătea firmei.**
- 2. Se poate aplica în orice situație chiar și acolo unde în bloc există doar un singur apartament care mai are repartitoare.**
- 3. Proprietari care se încălzesc și fie au fie nu au repartitoare nu mai depind de ceilalți, costul căldurii fiind corect.**
- 4. Administratorul scapă de stresul relației cu firma și de problemele cu proprietarii nemulțumiți.**

**PROCEDURA DE REPARTIZARE A CĂLDURII PE APARTAMENTE**

**Ce se face la început o singură dată sau pe parcurs dacă apar modificări:**

- 1. Se află S.E.T. total pe clădire: scrie pe factura R.A.D.E.T. Dacă în prezent nu mai scrie uitați-vă pe o factură din urmă în care sigur scrie.**
- 2. Aflați S.E.T. (calorifere și țevi de trecere neizolate termic) pentru fiecare apartament care nu are repartitoare. Nu este greu deloc dacă apelați la un specialist. Se face în câteva ore.**  
Estimativ (inclusiv țevile de trecere neizolate termic):  
Garsonieră: S.E.T. = 9 m.p. (sau 7,5 m.p. cu țevile izolate termic).  
2 camere: S.E.T. = 14,50 m.p. (sau 12,5 m.p. cu țevile izolate termic).  
3 camere: S.E.T. = 18,50 m.p. (sau 16,25 m.p. cu țevile izolate termic).  
4 camere: S.E.T. = 23 m.p. (sau 20 m.p. cu țevile izolate termic).  
**Notă:** Pentru apartamentele debransate, total sau parțial, se dimensionează S.E.T. după ceea ce mai există ca, corp de încălzire în apartament (calorifer/e, țevi de trecere neizolate termic).  
Pentru un apartament debransat total și cu țevile de căldură care trec prin apartament izolate termic S.E.T. = 0.
- 3. Aflați S.E.T. (pentru țevile de trecere neizolate termic) pentru fiecare apartament care are repartitoare.**  
Estimativ: Pentru o coloană tur și retur de dimensiuni medii (tipul standard de țevi care traversează o cameră) S.E.T. = 0,48 m.p./coloană tur-retur.
- 4. Aflați S.E.T. pentru spațiile comune (pentru țevile de căldură din subsol și de pe casa scării neizolate termic și pentru caloriferele de pe casa scării).**  
Estimativ: Din practică S.E.T. pentru spațiile comune nu poate depăși 10% din S.E.T. total pe clădire (de la pct.1).

**Ați obținut astfel S.E.T. pentru fiecare apartament funcție de consumatorii de căldură ai fiecăruia și S.E.T. pentru spațiile comune.**

**Ce se face în fiecare lună de iarnă:**

- 5. Din factura furnizorului de energie termica (RADET) se extrage suma pentru căldură (încălzire).**

6. Se împarte suma de la pct. 5. la S.E.T. total pe clădire de la pct. 1. Se obține lei/m.p. S.E.T.
7. Se înmulțește lei/m.p. S.E.T. de la pct. 6 cu S.E.T. a fiecărui apartament și S.E.T. a spațiilor comune conform datelor rezultate de la pct. 2,3 și 4.
8. Ați obținut până acum:
- costul căldurii pentru fiecare apartament fără repartitoare
  - parțial costul căldurii pentru fiecare apartament cu repartitoare.
  - valoarea pentru căldură aferentă spațiilor comune care se repartizează tuturor proprietarilor, indiferent de situația fiecărui apartament sau spațiu comercial dacă este cazul, după cota-parte indiviză (suprafața utilă) în rubrica din lista de plată denumită « consumuri spații comune ».
9. Se adună toate sumele obținute la pct. 8.
10. Se scade valoarea obținută la pct. 9. din valoarea facturii de căldură (suma de la pct. 5).
- \*11. Se împarte suma rămasă din factură și obținută la pct. 10 la totalul unităților de calcul citite pe repartitoarele din apartamentele cu repartitoare. Rezultă: lei/unitate de calcul.
- \*12. Pentru fiecare apartament cu repartitoare: se înmulțește lei/unitate de calcul de la pct. 11 cu numărul unităților de calcul aferente apartamentului cu repartitoare.
13. Suma obținută la pct. 12 pentru fiecare apartament cu repartitoare se adaugă la suma parțială obținută la pct. 8 b.
- Ați obținut astfel valoarea căldurii pentru apartamentele cu repartitoare.
14. Verificare: pct. 13 + pct. 8 a + pct. 8 c = pct. 5.

**\*Notă:** Pct. 11 și 12 pot fi gestionate fie de către asociația de proprietari fie, conform opțiunii proprietarilor care au repartitoare, de către firma cu care aceștia au contract de prestare servicii.

Dacă proprietarii optează pentru firmă administratorul va comunica firmei (prin telefon sau e-mail) suma obținută la pct. 10.

Firma are obligația să citească repartitoarele, să repartizeze acestor proprietari suma primită de la asociație pentru căldura rezultată din repartitoare și să comunice (prin e-mail sau poștă) individual sau centralizat rezultatele pentru a putea fi introduse în timp util în lista de plată a asociației de proprietari.

Plata serviciilor de către proprietarii cu repartitoare către firma prestatoare se poate intermedia de către asociația de proprietari contra unui cost negociat pe care firma îl suportă pe bază de contract de prestări servicii. Altfel plata serviciului se va face conform înțelegerii între părțile implicate beneficiar (proprietarul) și furnizor (firma) asociația de proprietari neavând nici o responsabilitate în această relație contractuală.

**Foarte important:** Orice implicare a statului (ordine A.N.R.S.C. etc.) în această problemă de ordin interior și privat a unei asociații de proprietari se referă sau se poate referi numai la gestionarea repartitoarelor adică numai pentru acei proprietari care au repartitoare. Mai exact numai pentru aspectele de la pct. 11 și 12. Pentru ceilalți proprietari statul nu are nici un drept să le stabilească reguli în problema repartitoarelor pentru că aceștia nu au optat pentru acest serviciu comercial strict privat.

Statul poate să impună în condiții excepționale de maximă necesitate pentru viața oamenilor obligativitatea încheierii unor contracte de prestări servicii dar și atunci numai pentru acele servicii pe care statul le gestionează în mod direct sau prin delegare de competențe.