

REPARTIZAREA CHELTUIELILOR – ÎNCĂLZIRE PĂRȚI COMUNE

Toți proprietarii, chiar și cei debransați de la sistemul centralizat de încălzire, au obligația de a contribui la plata cheltuielilor aferente încălzirii părților comune, proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar.

Precizăm că această obligație subzistă chiar dacă au fost îndepărtate (tăiate) coloanele de încălzire și debransate total corpurile de încălzire din părțile comune, deoarece au mai rămas conductele din subsol, care, deși izolate, permit totuși transferul de căldură. Astfel, atâta timp cât condominiul este conectat la sistemul centralizat de încălzire, iar țevile de alimentare cu energie termică există și funcționează (chiar dacă numai pentru un singur apartament din imobil), toți proprietarii sunt obligați să contribuie la cheltuielile cu consumurile, în funcție de cota-parte indiviză de proprietate.

Art. 32, alin. 3 din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari prevede: „Niciun proprietar de apartament sau de spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință nu va fi exceptat de la obligația de a contribui la plata cheltuielilor comune, ca urmare a renunțării la folosirea unei părți din proprietatea comună, a abandonării apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ori în alte situații.”

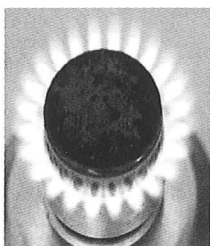
Conform art. 52, alin. 1 din H.G. nr. 1588/2007, „cheltuielile cu consumurile comune de energie termică din spațiile aflate în proprietate comună, și anume casa scării, culoare, spălătorii, uscătorii, subsol, holuri și altele asemenea, se repartizează proporțional cu cota-parte de proprietate indiviză care îi revine fiecărui proprietar, astfel cum aceasta este înscrisă în actul de proprietate sau cum a fost recalculată conform prevederilor prezentelor norme metodologice.”

Cu privire la procentul din factura asociației de proprietari alocat energiei termice aferente părților comune, Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice recomandă Primăriei Timișoara, prin intermediul adresei nr. 830/2.02.2008, ca asociațiile de proprietari să stabilească o cotă procentuală de contribuție la cheltuielile comune de „cel puțin 20%, dar în niciun caz mai mică decât raportul dintre SET (suprafața echivalentă termic) părți comune (inclusiv cu instalațiile de încălzire din subsolul tehnic al blocului) și SET total instalat în condominiu.”

Potrivit art. 4, pct. 4.78 din Regulamentul-cadru al serviciului public de alimentare cu energie termică, aprobat prin Ordinul nr. 91/2007, suprafața echivalentă termic este definită ca mărimea convențională care caracterizează puterea termică a unei suprafețe de schimb de căldură, indiferent de forma acesteia, în condițiile stabilite de STAS 11984:1983, astfel încât un metru pătrat de suprafață echivalentă termic cedează 525 W.

Prin Ordinul ANRSC nr. 343/2010 a fost aprobată Norma tehnică privind repartizarea consumurilor de energie termică între consumatorii din imobilele de tip condominiu, în cazul folosirii sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire și apă caldă de consum.

Cantitatea de energie termică aferentă consumului comun în imobilele de tip condominiu, indiferent dacă pentru individualizarea costurilor se utilizează repartitoare de costuri sau contoare de energie termică individuale la nivel de apartament, se repartizează proporțional cu cota indiviză și se achită de toți proprietarii din cadrul condominiului, indiferent dacă sunt sau nu racordați la sistemul centralizat de distribuție a energiei termice.



Verificarea și revizia instalațiilor de gaz

Consumatorii de gaze naturale trebuie să fie conștienți de importanța operațiunilor de verificare și revizie a instalațiilor de gaz, condiții esențiale pentru siguranța fiecărei familii.

Instalațiile interioare de gaz se pot degrada în timp - îmbinări slăbite, robineti care nu mai prezintă o etanșeitate completă, fisuri etc. - acestea putând duce la

Din luna Martie 2011, sediul FALT s-a mutat temporar în locația fostei casierii Enel – Sinaia, P-ța Al. Mocioni, nr. 9
acumulări de gaze, principala cauză a producerii de explozii.

Pentru a preîntâmpina astfel de evenimente, care pot avea consecințe grave, este absolut necesară efectuarea verificărilor și reviziilor periodice la instalațiile de gaz. Potrivit prevederilor legale, verificarea se efectuează obligatoriu o dată la doi ani, iar revizia o dată la zece ani de către firme specializate în domeniu, responsabilitatea pentru efectuarea acestora revenind consumatorilor.

Dacă în urma verificărilor și reviziilor sunt depistate neconformități în instalațiile de gaz, acestea trebuie remediate cât de repede posibil de către proprietarii instalațiilor, exclusiv prin intermediul firmelor autorizate.

Consumatorii dovedesc responsabilitate față de propria siguranță dacă iau măsuri pentru funcționarea în condiții de siguranță a instalațiilor de gaz.

Controlul metrologic al contoarelor de apă rece sau caldă



Asociațiile de proprietari au dreptul să stabilească oportunitatea și necesitatea verificării în cazul contoarelor de apă rece sau caldă montate în apartamentele blocurilor de locuințe, în aval de contoarele de branșament, controlul metrologic legal nefiind obligatoriu.

Contoarele de apă rece sau caldă, montate în apartamente, nu sunt utilizate în mod direct la facturarea costurilor de apă rece sau caldă, ci numai pentru defalcarea și repartizarea cheltuielilor pentru consumul de apă rece și caldă. Facturarea volumului de apă caldă/rece consumat, în cazul blocurilor de locuințe, se efectuează în baza unui contract-abonament încheiat între furnizor și asociația de proprietari legal constituită, pe baza indicațiilor echipamentelor de măsurare-înregistrare și control montate la nivelul branșamentelor utilizatorilor, în punctul de delimitare/separare a instalațiilor sau în alt punct stabilit prin contractul de furnizare.

În înțelesul articolului 15 din Ordonanța Guvernului nr. 20/1992 privind activitatea de metrologie, aprobată și modificată prin Legea nr. 11/1994, cu modificările și completările ulterioare, se supun controlului metrologic legal mijloacele de măsurare de lucru destinate să realizeze măsurările din domeniile de interes public, care sunt cuprinse în Lista oficială a mijloacelor de măsurare supuse controlului metrologic legal (aprobată prin Ordinul BRML nr. 48/2010 pentru aprobarea Listei oficiale a mijloacelor de măsurare supuse controlului metrologic legal L.O. - 2010).

Așadar, atât oportunitatea, cât și termenele de verificare a contoarelor de apă montate în apartamentele blocurilor de locuințe, în aval de contoarele de branșament, se pot stabili de către asociațiile de proprietari.

MODIFICĂRI NESATISFĂCĂTOARE ALE CODULUI FISCAL

Recentele modificări aduse Codului fiscal nu duc la eficientizarea activității asociațiilor de proprietari/locatari, deși Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara a făcut nenumărate demersuri pentru modificarea legislației, la care s-au aliat sute de organizații neguvernamentale, în sensul reducerii birocrăției și costurilor pe care le presupune depunerea lunară, pe internet, a Declarației 112.

Formularul 112 „Declarație privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate” se va depune numai prin internet, iar contribuabilii care nu au obținut un certificat digital pentru semnătura electronică și nu s-au înregistrat ca utilizatori ai serviciului de depunere online a declarațiilor fiscale sunt nevoiți să urgenteze aceste proceduri.

Potrivit Ordonanței Guvernului nr. 30/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale, începând cu veniturile aferente lunii octombrie 2011, Declarația unică 112 se va depune trimestrial de către asociațiile, fundațiile sau alte entități fără scop patrimonial, persoane juridice, cu excepția instituțiilor publice, care în anul anterior au avut un număr mediu de până la 3 salariați exclusiv.

Numărul mediu de salariați se calculează ca medie aritmetică a numărului de salariați din Declarațiile 112 depuse pentru fiecare lună din anul anterior.

Depunerea trimestrială constă în completarea și depunerea câte unei declarații pentru fiecare lună din trimestru, iar plata impozitului pe veniturile din salarii și a contribuțiilor sociale se va face trimestrial, până la data de 25 inclusiv, a lunii următoare trimestrului.

Pentru a depune Declarația unică 112 trimestrial, contribuabilii care au această obligație trebuie să depună la organul fiscal competent o Declarație de mențiuni pentru modificarea vectorului fiscal, până la data de 30 octombrie 2011.

Atenție! Contribuabilii care au obligația depunerii trimestriale a formularului 112, pentru trimestrul IV 2011 pot opta pentru depunerea lunară a formularului dacă depun Declarația privind opțiunea până la data de 25 septembrie 2011 inclusiv. Prin Ordinul președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr. 3.154/2011, a fost aprobat modelul și conținutul formularului „Declarație privind opțiunea pentru depunerea lunară a Declarației privind obligațiile de plată a contribuțiilor sociale, impozitului pe venit și evidența nominală a persoanelor asigurate”.

Începând cu anul 2012, contribuabilii obligați la depunerea trimestrială a formularului 112, pot opta pentru depunerea lunară, prin depunerea opțiunii până la data de 31 ianuarie inclusiv. De asemenea, contribuabilii care au optat pentru depunerea lunară a formularului 112 pot trece la regimul de declarare trimestrială începând cu luna ianuarie a anului pentru care s-a depus opțiunea.



GHID JURIDIC

Lege nr. 153/2011

privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor Extras (Partea a III-a)

CAPITOLUL V. Obligații și răspunderi

Art. 27. - Consiliul local/Consiliul General al Municipiului București aprobă, la propunerea primarului/primarului general al municipiului București, documentele prevăzute la art. 5 alin. (3), precum și măsurile prevăzute la art. 9 alin. (3).

Art. 28. - (1) Primarul/Primarul general al municipiului București are următoarele obligații:

- a) de a realiza identificarea și inventarierea clădirilor prevăzute la art. 1 alin. (1) și a deținătorilor acestora;
- b) de a realiza, prin intermediul instituției arhitectului-șef, stabilirea zonelor de acțiune prioritară și elaborarea regulamentelor de intervenție aferente acestora;
- c) de a notifica deținătorii clădirilor inventariate, potrivit prevederilor art. 8 alin. (1) lit. c) și alin. (2);
- d) de a monitoriza și de a controla modul de realizare a lucrărilor de intervenție de către deținătorii notificați, pe toată durata executării măsurilor notificate;
- e) de a autoriza executarea lucrărilor de intervenție, în condițiile legii;
- f) de a participa la recepția la terminarea lucrărilor;
- g) în situația prevăzută la art. 13 alin. (1) lit. b), de a contracta, potrivit prevederilor legale în vigoare, proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție, de a efectua recepția la terminarea lucrărilor, de a transmite deținătorilor documentele care completează cartea tehnică a construcției și de a asigura recuperarea cheltuielilor de la deținătorii notificați, până la data recepției finale a lucrărilor de intervenție;
- h) în situațiile prevăzute la art. 13 alin. (1), de a asigura controlul utilizării eficiente a fondurilor alocate și de a răspunde în condițiile legii pentru necesitatea și oportunitatea sumelor, precum și pentru realitatea, exactitatea și legalitatea sumelor cheltuite în scopul pentru care au fost alocate.

(2) Pentru ducerea la îndeplinire a obligațiilor prevăzute la alin. (1) lit. b), primarul/primarul general al municipiului București, prin instituția arhitectului-șef, colaborează, în condițiile legii, cu Ordinul Arhitecților din România, cu arhitecți și urbanisti cu drept de semnătură, precum și cu experți tehnici în construcții.

Art. 29. - Deținătorii de construcții notificați:

- a) își dau acordul ori, după caz, hotărâsc, în condițiile legii, realizarea măsurilor notificate;
- b) asigură sursa de finanțare necesară pentru realizarea măsurilor notificate;
- c) contractează proiectarea și executarea lucrărilor de intervenție, în condițiile legii;
- d) organizează recepția la terminarea lucrărilor, precum și recepția finală la sfârșitul perioadei de garanție de 5 ani și completează cartea tehnică a construcției cu documentele aferente lucrărilor de intervenție executate.

CAPITOLUL VI. Sancțiuni

Art. 30. - Neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor care revin deținătorilor notificați cu privire la realizarea lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structurală arhitecturală a anvelopei clădirilor inventariate se constată de către organul cu atribuții de control al autorității administrației publice locale, în limita competențelor care îi revin, la expirarea termenului comunicat deținătorului prin notificarea prevăzută la art. 8 alin. (1) lit. c) și, după caz, a termenului prevăzut la art. 9 alin. (2) și se consemnează în procesul-verbal de constatare.

Art. 31. - (1) Următoarele fapte constituie contravenții și se sancționează după cum urmează:

- a) nerespectarea obligațiilor prevăzute la art. 28 alin. (1) lit. a), cu amendă de la 10.000 lei la 15.000 lei;
- b) nerespectarea obligațiilor prevăzute la art. 28 alin. (1) lit. b), cu amendă de la 8.000 lei la 10.000 lei;
- c) nerespectarea obligațiilor prevăzute la art. 29 lit. c), cu amendă de la 5.000 lei la 8.000 lei;
- d) nerespectarea obligațiilor prevăzute la art. 29 lit. d), cu amendă de la 2.000 lei la 5.000 lei.

(2) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor prevăzute la alin. (1) se fac după cum urmează:

a) de către prefect, pentru cele prevăzute la alin. (1) lit. c) și d);

b) de către persoanele cu atribuții de control anume împuternicite de primăriile municipiilor, orașelor și municipiului București, precum și, după caz, de consiliile județene sau ale comunelor, pentru cele prevăzute la alin. (1) lit. a) și b).

Art. 32. - Contravențiilor prevăzute la art. 31 alin. (1) le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VII. Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 33. - În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, primarii municipiilor și orașelor, primarul general al municipiului București, precum și, după caz, primarii comunelor finalizează identificarea și inventarierea clădirilor prevăzute la art. 1 alin. (1) și a deținătorilor acestora, stabilirea zonelor de acțiune prioritară, precum și elaborarea regulamentelor de intervenție.

Art. 34. - (1) În situația prevăzută la art. 11 alin. (2), prin derogare de la prevederile Legii **nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se aplică următoarele prevederi:

a) certificatul de urbanism și autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de intervenție se eliberează, în regim de urgență, în cel mult 15 zile de la data înregistrării solicitării, cu scutire de taxă;

b) autorizația de construire se emite fără prezentarea extrasului de plan cadastral și a extrasului de carte funciară de informare.

(2) Acordul primarului prevăzut la art. 9 alin. (2) se emite cu titlu gratuit, în cel mult 10 zile de la data înregistrării solicitării depuse la primărie de către deținătorul notificat.

(3) Avizul tehnic prealabil prevăzut la art. 11 alin. (8) se emite cu titlu gratuit, în cel mult 15 zile de la înregistrarea documentației tehnice depuse la primărie de către deținătorul notificat.

Art. 35. - (1) Pentru lucrările de intervenție prevăzute în prezenta lege, prin derogare de la prevederile legale în vigoare, deținătorii notificați beneficiază de următoarele facilități: scutirea de la virarea cotei de 0,7% și a cotei de 0,1%, după caz, către Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și a cotei de 0,5% către Casa Socială a Constructorului, din cheltuielile cu lucrările de intervenție.

(2) Abrogat prin alineatul din Ordonanță nr. 30/2011 începând cu 05.09.2011.

Art. 36. - (1) Cuantumul cheltuielilor efectuate de către autoritatea administrației publice locale, în numele și pe cheltuiala deținătorului notificat, aflat în situația prevăzută la art. 9 alin. (3), pentru executarea lucrărilor de intervenție, se consemnează într-un înscris, ce constituie titlu de creanță, în care se stabilesc inclusiv termenele de plată a sumei datorate de către deținătorii notificați. În cazul clădirilor înscrise în cartea funciară, titlul de creanță va menționa numărul cadastral al clădirii.

(2) Deținătorul nemulțumit de cuantumul sumei datorate în înscrisul ce constituie titlu de creanță poate formula contestație în condițiile art. 209 alin. (4) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Decizia prin care se soluționează contestația se comunică contestatarului și poate fi atacată la instanța judecătorească competentă în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(4) Înscrisul care constituie titlu de creanță devine titlu executoriu la expirarea termenului de plată prevăzut în acesta.

(5) Somația însoțită de titlul executoriu se comunică deținătorului notificat aflat în situația prevăzută la art. 9 alin. (3), potrivit legii.

(6) Sumele recuperate potrivit prezentului articol se virează în conturile comunicate de către autoritățile administrației publice locale și constituie venituri la bugetele locale.

Art. 37. - Prezenta lege se completează cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare.

Art. 38. - Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta lege.

Art. 39. - Prezenta lege intră în vigoare la 30 de zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

COLECTIVUL DE REDACȚIE

Semnal nr. 67, Septembrie 2011

Petru Olariu

Miriam Lazăr

Anamaria Soplonțai

Contact:

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara

Str. Brașov, nr. 8, Timișoara, Cod 300194

Tel./Fax: 0256/201237,

E-mail: falt@falt.ro

[Http://www.falt.ro](http://www.falt.ro)

Program cu publicul

Luni 9-13

Mărti 9-13 16-18

Miercuri 9-13

Joi 9-13 16-18

Vineri 9-12