

AuditBloc

GHID — REPARTIZAREA CĂLDURII ÎN CONDOMINIU

Branșate la sistemul centralizat de furnizare | Ghid sintetic pentru proprietari

1. Obligația legală și ce se întâmplă fără sisteme de măsurare

Legea impune individualizarea consumului de energie termică la nivelul fiecărui apartament. În practică, aceasta înseamnă:

- contoare individuale — pentru distribuția orizontală;
- repartitoare individuale pe toate corpurile de încălzire — pentru distribuția verticală, când contoarele nu sunt fezabile.

Art. 10 alin. (5) Legea 121/2014 privind eficiența energetică. Sancțiunile pentru lipsa repartitoarelor sunt suspendate prin OUG nr. 90/2025, art. VIII, până la 31 decembrie 2026. Obligația legală de montare rămâne activă.

În lipsa oricăruia dintre aceste sisteme și în lipsa unei metodologii documentate care să individualizeze consumurile, repartizarea devine juridic vulnerabilă și contestabilă. Totuși, Legea 196/2018, art. 83 alin. (2), permite AGA să adopte și alte criterii de individualizare — cu respectarea legii. Capitolul 2 de mai jos detaliază două astfel de metodologii valide.

Principiul de bază — art. 83 alin. (2) Legea 196/2018

Cheltuielile de încălzire se repartizează în funcție de indexul contoarelor individuale, al repartitoarelor sau după alte criterii în baza cărora se pot individualiza consumurile. Orice metodologie trebuie adoptată prin hotărâre a Adunării Generale și documentată tehnic. Fără HAG și fără documentație tehnică, repartizarea este contestabilă integral.

2. Metodologii acceptabile fără sisteme de măsurare

CPI — Coeficientul de Proprietate Individuală

Consumul se împarte proporțional cu suprafața utilă a fiecărui apartament.

Validă numai dacă:

- instalația corespunde proiectului inițial;
- niciun corp de încălzire nu a fost modificat;
- instalația este echilibrată hidraulic;
- metoda a fost adoptată prin HAG.

SET — Suprafața Echivalentă Termică

Consumul se împarte proporțional cu puterea termică reală a corpurilor de încălzire din fiecare apartament (1 mp SET = 453 W).

Mai echitabilă decât CPI deoarece:

- reflectă puterea termică reală, nu suprafața;
- cine are mai multe/mari calorifere plătește mai mult;
- necesită inventariere tehnică și HAG.

Atentie — modificările neautorizate viciază orice metodologie

Adaugarea de calorifere, schimbarea dimensiunilor sau modificarea racordării la coloană fără proiect, autorizație și acordul asociației este interzisă prin lege (art. 37 alin. (6) și (7) Legea 196/2018).

Efecte: suprafața radiantă denaturată + dezechilibru hidraulic al întregii instalații — cel care nu a modificat plătește indirect consumul vecinului.

Asociația are obligația să notifice instituțiile abilitate când există suspiciuni de intervenții neautorizate (art. 55 lit. r) Legea 196/2018).

3. Repartitoarele — ce fac și ce nu fac

Montarea repartitoarelor atrage automat aplicarea integrală a Ordinului ANRE nr. 7/2024. Acesta este obligatoriu atât pentru firmele autorizate cât și pentru asociație.

Repartitorul NU măsoară energia termică

Conform SR EN 834:2014 (citat în Ordinul ANRE 7/2024), repartitorul înregistrează grade Celsius/oră — o unitate convențională bazată pe diferența de temperatură dintre calorifer și aerul din încăpere, nu energie termică.

Valorile se corectează cu factori specifici (KQ, KC, KT, factor de amplasare) care comportă incertitudini proprii, recunoscute de standard.

Ce influențează citirile

Draperiile sau mobilierul în fața caloriferului reduc citirile. Alte surse de căldură (aragaz, soare) cresc temperatura aerului și scad diferența înregistrată. Poziționarea incorectă a senzorului produce erori sistematice. Instalația hidraulic dezechilibrată produce citiri necomparabile între apartamente.

Problema procentelor din Anexa 2 a Ordinului ANRE 7/2024

Cota $K_{PC\hat{I}}$ (ponderea consumului comun) se determină din tabele standard în funcție de zonă de temperatură, luna de consum și gradul de deconectare.

Ce NU ia în calcul procentul standard

Gradul real de izolare termică a coloanelor — o coloană neizolată cedează de 3–5 ori mai multă căldură.

Poziția apartamentelor față de branșament — apartamentele apropiate de sursă beneficiază mai mult de căldura din conducte.

Caracteristicile constructive reale ale clădirii — an construcție, stare izolație, lungimea rețelei interioare.

Numărul real de apartamente branșate — un singur apartament rămas nu poate suporta un procent calculat pentru bloc complet.

Din perspectiva AuditBloc, procentul $K_{PC\hat{I}}$ trebuie confruntat cu realitatea tehnică locală când apar indicii serioase de inechitate. Aplicarea automată, fără verificare tehnică locală, poate duce la valori comune între 30% și 60% din consumul total — valori contestabile.

4. Dreptul de a contesta și recomandarea AuditBloc

Când este contestabilă repartizarea

- Lipsește hotărârea AGA care să aprobe metodologia de repartizare.
- Repartizarea pe CPI în condițiile în care instalația a fost modificată față de proiect.
- Procentul de consum comun este aplicat automat din Anexa 2, fără verificare tehnică locală.
- Firma de repartitoare nu a aplicat corect factorii KQ, KC și de amplasare.
- Instalația este hidraulic dezechilibrată și acest lucru nu a fost adus la cunoștința proprietarilor.

Art. 28 alin. (1) și alin. (3) din Legea 196/2018: proprietarul poate solicita în scris documente justificative și poate contesta lista de plată în termen de 10 zile de la afișare. Art. 75 alin. (3): hotărârile contrare regulilor legale de repartizare sunt nule de drept.

Ce poate solicita un proprietar în scris

- Formula completă de calcul aplicată pentru luna contestată.
- Factorii KQ, KC și de amplasare folosiți pentru fiecare radiator din apartamentul său.
- Procentul K_PCÎ aplicat și baza tehnică a acestuia (dacă există raport local sau s-a aplicat Anexa 2).
- Istoricul citirilor repartitoarelor pe ultimele 12 luni.
- Procesul-verbal de verificare a integrității sigiliilor repartitoarelor.
- Hotărârea AGA prin care a fost adoptată metodologia de repartizare.

Concluzia AuditBloc

Repartizarea echitabilă nu începe cu formula de calcul — începe cu legalitatea instalației.

Pasii corecți: (1) instalație verificată și nemodificată față de proiect | (2) echilibrare hidraulică | (3) inventariere SET | (4) HAG cu metodologie documentată | (5) raport tehnic local pentru consumul comun.

Respectarea Ordinului ANRE 7/2024 este necesară dar nu suficientă pentru echitate. Fără individualizare tehnică locală, chiar și o repartizare legală rămâne vulnerabilă la contestare.

Temei: art. 3 lit. a) Ordin ANRE 7/2024 (principiul echității) + art. 83 alin. (2) + art. 75 alin. (3) Legea 196/2018.