

PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI



**CONTRACTAREA SI FACTURAREA SERVICIILOR DE UTILITATI PUBLICE IN
CONDOMINII**

Potrivit art.94 din Legea196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor, raporturile dintre furnizorii serviciilor de utilități publice și asociațiile de proprietari sau proprietari, se stabilesc la nivelul branșamentului, respectiv al racordului, în punctul de delimitare/separare a instalațiilor între rețeaua publică de distribuție a utilităților și rețeaua interioară a utilizatorului.

In cazul condominiilor, titularul contractului de furnizare a serviciilor de utilitati poate fi:

- asociația de proprietari, in cazul in care instalatiile aflate in proprietatea sau in administrarea furnizorului se branseaza/racordeaza la instalatiile interioare ale condominiului aflate in proprietatea comuna a tuturor proprietarilor;
- proprietarul, in cazul in care instalatiile aflate in proprietatea sau in administrarea furnizorului se branseaza/racordeaza la instalatiile interioare ce apartin proprietatii individuale.

Noua lege a asociatiilor stabileste si modul de facturare a serviciilor de utilitati publice in imobilele tip condominiu, dupa cum urmeaza:

- facturarea în comun la nivel de asociație de proprietari, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru întreg imobilul;
- facturarea individuală la nivel de proprietar, reprezentând contravaloarea serviciului furnizat/prestat pentru fiecare unitate de proprietate imobiliară din condominiu.

Facturarea individuala in cadrul condominiilor se poate face in baza:

- convențiilor de facturare individuală, anexe la contractul de furnizare/prestare încheiat cu asociația de proprietari; **sau**

- contractului individual de furnizare/prestare a serviciilor încheiat cu fiecare proprietar.

În conformitate cu art.97 alin.4 din Legea 196/2018, convențiile individuale de facturare a serviciului public de alimentare cu apă și cu energie termică, se încheie în una dintre următoarele condiții:

“a) la propunerea furnizorului serviciilor de utilități publice, cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu;

b) la solicitarea asociației de proprietari, în urma hotărârii adunării generale cu acordul scris al tuturor proprietarilor din condominiu.”

În cazul serviciului public de alimentare cu apă, potrivit art.31 alin.10 din Legea 241/2006 serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, *“operatorii pot solicita încheierea de convenții individuale în baza metodologiei de repartizare și facturare individuală a consumului de apă înregistrat la bransamentul condominiului, elaborate și aprobate de autoritatea administrației publice locale”.*

În situația în care solicitarea vine din partea asociației de proprietari, furnizorii serviciilor de utilități publice sunt obligați să dea curs cererii, iar proprietarii suportă toate costurile suplimentare generate de facturarea individuală a respectivului serviciu.

Potrivit noului act normativ operatorii economici care furnizează servicii de utilități publice către consumatorii alimentați printr-un bransament comun au obligația să asigure aceste servicii numai dacă la nivel de condominiu există o asociație de proprietari care să aibă calitatea de utilizator, sau dacă în termen de 180 de zile de la data intrării în vigoare a Legii 196/2018 se constituie asociații de proprietari.

Contractele de furnizare a serviciilor pentru întreg imobilul, în care asociația este titular de contract, se încheie pentru toți consumatorii din condominiu, inclusiv pentru proprietarii care nu au calitatea de membri ai asociației de proprietari.

Conform art.99 din noua lege a asociațiilor, în cazul contractelor încheiate între furnizorii serviciilor de utilități publice și asociația de proprietari, în lipsa convențiilor individuale de facturare, asociația de proprietari repartizează facturile către proprietari prin lista de plată lunară, încasează și achită sumele reprezentând contravaloarea consumului facturat și înștiințează furnizorul cu privire la debitori.

În baza convențiilor individuale de facturare, anexe la contractul de furnizare încheiat la nivelul asociației, pentru recuperarea debitelor, furnizorii pot acționa direct împotriva proprietarilor restanțieri.

Pentru contractele de furnizare cu caracter individual, drepturile și obligațiile cu privire la serviciul furnizat aparțin, pe de o parte, furnizorului și, de cealaltă parte, proprietarului.

În funcție de modul de facturare practicat în condominiu, fiecare proprietar are obligația să plătească asociației de proprietari, respectiv furnizorului serviciilor de utilități publice, contravaloarea serviciilor aferente unității de proprietate imobiliară.

20.08.2018

Intocmit,
Mihaela Cojocariu

