



Primăria Municipiului București

Direcția Generală Infrastructură și Servicii Publice

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România
Tel/fax: 305 55 35; tel.centrală : 305 55 00, Int. 1150
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certifica ISO 9001 : 2000



SMM certifica ISO 14001 : 2004

Direcția Utilități Publice – Serviciul Urmărire Derulare Contracte Investiții Termoficare

Nr.: 4371 / 09.11.2008

Către: Doamna Murvai Monica, str. Intrarea Dridu nr. 4, bl. 26B, sc. 1, apt. 10, sector 1, București

Stimată Doamnă Murvai Monica,

Referitor la problemele semnalate de dumneavoastră, menționate în Fișa pentru monitorizarea activității: serviciilor publice, administrației publice..., transmisă de Liga Asociațiilor de Proprietari – HABITAT la Primăria Municipiului București și înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 775793/14.010.2008 și la Direcția Utilități Publice cu nr. 4371/16.10.2008, în urma verificărilor efectuate și analizării situației prezentate, vă aducem la cunoștință următoarele:

Modul în care se face repartizarea costurilor cu încălzirea pentru un condominiu unde sunt montate repartitoare, este stabilit prin decizie internă a comitetului executiv a asociației de proprietari, în conformitate cu prevederile art. 40 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, aprobate prin HG 1588/19.12.2007.

Metodologia de calcul pentru un condominiu este stabilită prin contractul și/sau anexa la contractul de prestări servicii, încheiat între firma prestatoare și Asociația de Proprietari a condominiului.

Pentru repartizarea costurilor pentru încălzire, firmele prestatoare autorizate au prevăzută în programele de calcul factori de evaluare (care țin cont de tipul și mărimea corpurilor de încălzire) și factori de amplasare a camerelor în condominiu.

În lipsa reglementărilor tehnice specifice, factorii de amplasare a camerei în condominiu au fost stabiliți de către firmele prestatoare (autorizate ANRSC), pentru zona climatică a României, funcție de instrucțiunile tehnice ale fabricantului repartitoarelor de costuri. Factorul de amplasare pentru fiecare cameră este trecut în fișa apartamentului și nota de consum individual.

Prin decizie a comitetului executiv al asociației de proprietari, cu acordul firmei prestatoare, se poate modifica modul în care se face repartizarea costurilor cu încălzirea pentru un condominiu (procentul de consum de energie termică pe părți comune; factorii de amplasare a camerelor în condominiu, etc.), respectiv se modifică contractul de prestări servicii prin act adițional.

Cantitatea de energie termică necesară pentru încălzirea unui apartament, ca parte a unui condominiu, diferă de la un condominiu la altul funcție de: suprafața utilă a apartamentului; amplasarea apartamentului în condominiu; tipul elementelor de construcție (de închidere – ferestre, pereți exteriori, planșee) care au fost utilizate la construcția condominiului / apartamentului; anul de fabricație al condominiului (starea elementelor de construcții); izolarea termică exterioară a condominiului (anveloparea condominiului). La nivel de condominiu, funcție de caracteristicile constructive ale acestuia și instalația de încălzire existentă, pe lângă energia termică necesară încălzirii apartamentelor este necesară o cantitate de energie termică ce se consumă pe părțile comune ale condominiului (exemplu: pentru încălzirea părților comune ale condominiului; pentru pierderi de

energie termică pe rețeaua de distribuție a instalației de încălzire, funcție de particularitățile fiecărui condominiu).

La nivel de București, energia termică specifică pentru încălzire pe m^2 de suprafață utilă condominiu, calculată pe lunile Decembrie 2007, Ianuarie 2008, pentru condominii neanvelopate, a avut valori cuprinse aproximativ în domeniul $0,036 \div 0,017$ Gcal/ m^2 . Ca valoare de referință, pentru comparație, se pot utiliza valorile furnizate în urma studiilor de specialitate (pentru București, pentru un apartament reprezentativ, la o valoare medie lunară a temperaturii exterioare de $-2,4$ °C, este necesară o cantitate specifică de energie termică de aproximativ $0,023$ Gcal/ m^2 , pentru realizarea unei temperaturi a aerului interior în spațiile locuite de $23,5$ °C).

Pentru condominiul Bl. 26B, scara 1, pe luna Decembrie 2007, energia termică pentru încălzire pe m^2 de suprafață utilă condominiu a fost de aproximativ $0,019$ Gcal/ m^2 , valoare apropiată de valoarea minimă la nivel de București, sub valorile date prin studiile de specialitate.

În cadrul unui condominiu, care are montate repartitoare de costuri, sunt situații când energia termică repartizată unui apartament (cu repartitoare de costuri) a fost mult mai mare decât consumul de energie termică pe m^2 de suprafață utilă la nivel de condominiu. Această situație a avut următoarele cauze posibile: nu au fost respectate instrucțiunile de exploatare a robinetelor termostactice și a repartitoarelor de costuri; vecinii apartamentului în cauză, pe verticală și pe orizontală, nu au menținut în camere o temperatură de confort termic, favorizând pierderi de energie termică (transfer termic prin elementele de construcție) din apartamentul în cauză către spațiile învecinate; factorii de amplasare utilizați la unele camere (la parter, la ultimul etaj) sunt necorespunzători; instalația de încălzire a condominiului nu este echilibrată hidraulic.

Așa cum și dumneavoastră sesizați, sunt situații când multe apartamente (cu repartitoare de costuri) din condominiu au repartizate cantități foarte mari sau foarte mici de energie termică, datorită cauzelor mai sus menționate. Este posibil ca unii locatari să facă economie "consumând" energie termică de la vecini (prin transfer termic) sau utilizând alte surse de energie.

Pe luna Decembrie 2007, în condominiul bl. 26 B scara 1, datorită cauzelor mai sus menționate, energia termică pentru încălzire pe m^2 de suprafață utilă a avut valori cuprinse în domeniul $0,003$ (ap. 9) \div $0,038$ (ap. 2) Gcal/ m^2 .

Prin montarea și utilizarea sistemelor de repartizare a costurilor pentru încălzire se pot obține reduceri ale consumului de energie termică - la nivelul unui apartament din condominiu, dacă organele de reglare ale robinetelor termostactice sunt menținute pe poziția cel mult 3,5, cu condiția ca pereții exteriori ai apartamentului să aibă o bună izolare termică și vecinii să mențină în camere o temperatură medie care nu coboară sub temperatura de confort (aproximativ $20 - 21$ °C, temperatură obținută prin reglarea robinetului termostatic pe poziția care asigură această temperatură); la nivel de scară - dacă se respectă condițiile tehnice prevăzute în Normativul Tehnic (Anexa nr. 3 la Ordinul ANRSC nr. 233/21.09.2004). Conform studiilor de specialitate, prin reducerea temperaturii interioare cu un grad se poate obține o reducere a consumului de energie termică cu 6 % (în condițiile mai sus menționate).

Pentru reducerea consumului de energie termică la nivel de scară / condominiu este obligatorie montarea robinetelor termostactice la toate caloriferele, chiar dacă nu au fost montate repartitoare de costuri la toate caloriferele.

Pentru o bună funcționare a instalației interioare de încălzire a condominiului este necesară efectuarea echilibrării hidraulice, respectiv montarea pe fiecare coloană a robinetelor de echilibrare și a armăturilor de reglare a presiunii diferențiale. Echilibrarea hidraulică se face de către firme autorizate de ANRSC, pe bază de contract prestări servicii între Asociația de Proprietari și firma prestatoare.

Pentru păstrarea calității fondului locativ și eliminarea / micșorarea numărului de cazuri în care unor apartamente din condominiu le sunt repartizate cantități foarte mari de energie, iar în camere nu au realizate temperaturi de confort termic (cu toate că se respectă instrucțiunile de exploatare a repartitoarelor de costuri) recomandăm asociațiilor de proprietari din Municipiul București următoarele:

- procentul de consum pe părți comune (din total consum energie termică pentru încălzire condominiu) să fie cuprins în domeniu 30 ÷ 50 % (funcție de particularitățile condominiului) pentru apartamentele conectate și 10 ÷ 15 % (funcție de particularitățile condominiului) pentru apartamentele deconectate (cu centrale termice individuale), dacă se asigură o temperatură în apartament de minim 17° C;
- să nu se mai aprobe deconectarea de la instalația de încălzire a corpurile de încălzire de pe părțile comune (casa scării, spălătorii, etc.);
- să hotărască / decidă montarea robinetelor termostactice la toate caloriferele, chiar dacă nu au fost montate repartitoare de costuri la toate caloriferele;
- să hotărască / decidă și să solicite firmelor prestatoare modificarea valorii factorilor de amplasare a camerelor în condominii funcție pe particularitățile condominiului;
- să hotărască echilibrarea hidraulică a instalațiilor interioare de încălzire, respectiv: să monteze pe fiecare coloană robinete de echilibrare hidraulică și armătură de reglare a presiunii diferențiale; să facă echilibrarea hidraulică în sarcină.

Cu stimă,

Director Executiv

Valentin STĂNEȘCU



Întocmit: Petre Ionescu

Sef Serviciu: Mariana Grozea