**GHID**

**Privind separarea consumurilor de apă potabilă dintr-un condominiu**

**de tip bloc locuințe**

**PREAMBUL**

Prezentul GHID s-a întocmit în scopul stabilirii regulilor şi condiţiilor  pentru realizarea separării tehnice a măsurării consumului de  apă la nivel de apartament în cazul condominiilor, acţiune care are drept obiectiv îndeplinirea condiţiilor tehnice, instituţionale şi legale pentru realizarea branșamentelor individuale și incheierea contractului de furnizare/prestare a serviciului în nume propriu pentru fiecare proprietar persoană fizică/juridică.

La elaborarea prezentului GHID s-au avut în vedere prevederile Legii nr. 241/2006, privind serviciul de alimentare cu apă și de canalizare cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 196/2018, privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor, Ordinul nr. 88/2007 al Președintelui A.N.R.S.C, pentru aprobarea Regulamentului-cadru al serviciului de alimentare cu apă şi de canalizare .

Separarea tehnică a consumului de apă potabilă dintr-un condominiu tip bloc locuințe prin branșamente individuale și încheierea de contracte de furnizare/prestare în nume propriu se poate face pentru toate unitățile individuale/proprietățile cu acordul autentificat al tuturor proprietarilor, pe cheltuiala acestora și cu execuția concomitentă a lucrărilor de branșare individuală pentru toți proprietarii.

Actualmente, fiecare condominiu este branşat la sistemul public de distribuţie apă potabilă printr-un branşament, consumul de apă pentru întregul condominiu fiind măsurat print-un contor general montat la capătul branşamentului într-un cămin de contor sau în subsolul imobilului. După contorul general, instalaţia interioară comună asigură distribuţia apei în apartamente. În apartamente sunt montate apometre, aparate utilizate ca repartitoare de costuri pentru individualizarea consumurilor şi repartizarea pe apartamente a costurilor aferente consumului total de apă înregistrat la nivelul branşamentului imobilului.

Pentru implementarea unor măsuri tehnice prin separarea tehnică la nivel de branşament pentru fiecare apartament (branşament ramificat) şi modificarea adecvată a instalaţiei interioare, se vor realiza condițiile pentru individualizarea consumului pentru fiecare apartament, ce se va face printr-un contor de branşament de clasă C înregistrat metrologic. În acest caz, branşamentul ramificat şi contoarele individuale de branşament se vor monta într-un cămin comun amplasat în domeniul public sau, în situațiile în care pe domeniul public nu este posibilă amplasarea căminului de branșament, în cofret închis amplasat într-un spaţiu comun al condominiului (subsol comun, subsol tehnic accesibil, casa scărilor, spălătorii etc) cât mai aproape de limita de proprietate, pentru care, proprietarii şi-au dat acordul scris \*(prin înscris autentic) privind servitutea pentru intervenţii/control/verificare în favoarea operatorului.

1. Etapele de realizare a separării consumului de apă dintr-un condominiu de tip bloc locuințe și încheierea de contracte individuale în nume propriu pentru toți proprietarii de imobile cu destinația locuință sau cu altă destinație, sunt:
2. **Depunerea cererii și a documentelor solicitate**, necesare pentru obtinerea avizului de principiu pentru separarea consumului de apă din condominiu, de la Operatorul Compania Apă S.A. Buzău.

 Documentele solicitate:

* Acordul Asociatiei de proprietari, exprimat prin Hotărâre a Adunării Generale a Asociației de proprietari;
* Dovada că nu înregistrează debite restante \*(apă/canal) către Asociația de proprietari sau către Compania de Apă S.A. Buzău. În cazul condominiilor unde se realizează repartizarea și facturarea individuală a consumului de apă potabilă și canalizare de către Compania de Apă S.A. Buzău, dovada achitării la zi a serviciilor furnizate/prestate se va face prin interogarea bazei de date către Operator.
* Plan de incadrare in zona;
* Plan de situatie 1:500 in format electronic si pe hartie vizate de OCPI (executat de catre un topograf, cu materializarea si cotarea tuturor caminelor/capacelor din jurul condominiului);
* Acte/documente prin care se atestă dreptul de proprietate al fiecărui proprietar;
* Copie act de identitate pentru fiecare solicitant, și/sau al împuterniciților acestora;
* Extras Carte Funciară individual;
* Acordul autentificat al tuturor proprietarilor/locatarilor prin care-și exprimă acordul pentru separarea consumului de apă; Nu se acceptă cereri de separare tehnică a consumului de apă pentru o parte a proprietarilor persoane fizice/juridice din condominiu;
* Împuternicirea persoanei desemnate să reprezinte proprietarii imobilelor din condominiu în vederea realizării separării consumului de apă, dacă e cazul;
* În cazul în care cererea de separare este formulată de către locatari(chiriași), aceștia vor depune, pe lângă documentele de mai sus, Contractul de locațiune și împuternicire notarială prin care titularul dreptului de proprietatate își exprimă acordul cu privire la separarea tehnică a consumului de apă din condominiu și încheierea de contract individual;
* Dovada achitării taxei de avizare/analiză cerere separare/branșare. Taxa de avizare/branșare se va percepe pentru fiecare unitate imobiliară individuală din condominiu.
1. **Analiza soluțiilor tehnice de separare a consumului de apă din condominiu.**  După depunerea documentației prevăzute la punctul 1), se va efectua analiza soluțiilortehnice de separare a consumului de apă, analiză ce se va realiza în cadrul compartimentelor de specialitate ale Companiei de Apă S.A. Buzău.
2. **Întocmirea și emiterea avizului de principiu** al Companiei de Apă S.A. Buzău. Avizul de principiu reprezintă documentul prin care vor fi precizate în mod clar conditiile tehnice de realizare a separării consumului de apă din condominiu, ocazie cu care vor fi solicitate, după caz, si alte documente necesare în vederea realizării separării. Avizul va sta la baza întocmirii documentatiilor de catre un proiectant de specialitate.
3. **Obtinerea Certificatului de urbanism și a avizelor, acordurilor de către solicitanți.** Obținerea tuturor acestor documente cade in sarcina solicitanților/utilizatorilor. Documentatiile necesare obtinerii Certificatului de urbanism, avizelor, acordurilor, vor acoperi întreaga lucrare de separare, atât pentru instalatiile interioare in condominiu cât și pentru modificarea retelelor publice de alimentare cu apă amplasate pe domeniul public.
4. **Depunerea certificatului de urbanism, a avizelor, acordurilor solicitate și a Proiectului tehnic** cu instalatiile interioare si modificarea retelelor publice de alimentare cu apă, in vederea obtinerii avizului definitiv din partea Companiei de Apă S.A. Buzău.
5. **Obținerea avizului definitiv.** Avizul definitiv va fi întocmit de către Compania de Apă S.A. Buzău și comunicat solicitanților ori reprezentantului acestuia, după caz.
6. **Obtinerea autorizatiei de construire.**  Obținerea autorizației pentru modificarea atât a instalațiilor exterioare aflate pe domeniul public cât și a instalațiilor interioare din condominiu, cade in sarcina solicitanților/utilizatorilor pe cheltuiala acestora.
7. **Executia lucrarilor de modificare a instalatiilor exterioare/interioare** se va realiza concomitent pentru toți proprietarii, dupa obtinerea autorizatiei de construire.
8. Compania de Apă S.A. Buzău va aviza montarea contoarelor de apă în cămine de apometru tipizate, dimensionate în functie de numarul de apartamente/proprietăți individuale din condominiu. Căminele de apometre vor fi amplasate numai pe domeniul public, de regula la trei metri fata de fundatia condominiului. Poate fi acceptată ca și solutie tehnică, execuția mai multor \*(maximum 4) camine de apometru, amplasate astfel încat legătura cu instalațiile interioare să fie cât mai scurtă, condiționat de existența rețelelor publice în zona de amplasare a căminelor.
9. Toate lucrarile de modificare a instalatiilor exterioare/interioare vor fi executate pe cheltuiala proprietarilor\*(utilizatorilor). Dupa finalizarea lucrărilor de separare tehnică a consumului de apă și recepția acestora, părțile de rețea publică \*(până la armătura de după contorul de branșament, inclusiv căminul de apometre/branșament) vor fi recepționate și preluate cu titlu gratuit, în condițiile legii, de către Unitatea Administrativ Teritorială de pe raza căreia s-au realizat/executat lucrările de separare tehnică a consumului de apă din condominiu, în vederea predării în exploatare Operatorului - Compania de Apă S.A. Buzău, în baza Contractului de Delegare a Gestiunii Serviciului de alimentare cu apă și de canalizare.
10. Montarea contoarelor de apă în spațiile comune ale condominiului se poate face doar in cazuri deosebite, doar cu avizul Operatorului, atunci când condițiile tehnice nu permit montarea acestora în cămine de apometru pe domeniul public și, cu conditia respectării cumulative a următoarelor condiții:
11. Existența unui spatiu comun în condominiu care va fi folosit în exclusivitate pentru montarea contoarelor de apă.
12. Acceptul autentificat al tuturor proprietarilor pentru amplasarea în acest spatiu, numit în continuare camera contoarelor.
13. Asigurarea accesului Operatorului în camera contoarelor în cazul citirilor, interventiilor, reparatiilor, verificărilor, acces asigurat prin acordarea dreptului de servitute al Operatorului în spațiile comnune ale condominiului în vederea asigurării tranziției de pe domeniul publoc la camera contoarelor.
14. Protectia camerei contoarelor contra inundatiilor, in cazul avariilor care pot să apară, prin montarea unui sifon de pardoseala racordat la instalatiile interioare de canalizare existente.
15. Asigurarea protectiei contoarelor și a branșamentelor contra înghețului și contra efracțiilor ori a distrugerilor. Obligația de a asigura protecția instalațiilor cade în sarcina Utilizatorilor, iar în cazul în care apar incidente de acest fel, c/valoarea daunelor/pagubelor va fi suportată de către aceștia \*(contoare înghețate, contoare distruse mecanic, instalații deteriorate ca urmare a înghețului sau distrugerii mecanice).
16. **Încheierea Contractului individual de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, în nume propriu cu toți proprietarii din condominiu.**
17. După recepția finală a lucrărilor de separare tehnică a consumului de apă din condominiu, de către Operator, se vor încheia Contracte individuale de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, în nume propriu cu toți proprietarii, persoane fizice/juridice, din condominiu. Pentru încheierea Contractelor, proprietarii vor anexa următoarele documente:
* Cerere tip prin care se solicită închierea contracului;
* Dovada dreptului de proprietate al imobilului\*(act de proprietate, extras Carte Funciară cu o vechime ce nu va depăși 30 zile);
* Copie act identitate proprietari;
* În cazul în care solicitarea se face prin împuternicit se vor anexa copia actului de identitate a persoanei împuternicite și împuternicirea notarială\* (în original);
* Copia Certificatului de înregistrare pentru agenții economici și Extras Oficiul Registrului Comerțului cu o vechime ce nu va depăși 30 zile;
* Dovada că nu înregistrează debite restante\*(apă/canal) către Asociația de proprietari sau către Compania de Apă S.A. Buzău. În cazul condominiilor unde se realizează repartizarea și facturarea individuală a consumului de apă de către Compania de Apă S.A. Buzău, dovada achitării la zi a serviciilor furnizate/prestate se va face prin interogarea bazei de date către Operator;
* Declarație privind acordul prelucrării datelor cu caracter personal;
1. Contractul individual de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în condominii se va încheia după modelul Contractului cadru aprobat prin Ordinul nr. 90/2007 al Președintelui A.N.R.S.C, respectiv Anexa nr. 10 a Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și de canalizare.
2. **Încheierea/modificarea Contractului** **de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare cu Asociația de proprietari, pentru consumurile comune de apă potabilă din condominiu.**
3. După recepția finală a lucrărilor de separare tehnică a consumului de apă din condominiu, de către Operator, se vor încheia sau modifica după caz, Contractele de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare pentru consumurile comune de apă potabilă din condominium, dacă e cazul.
4. Facturarea consumurilor comune de apă potabilă din condominiu se face direct către Asociația de proprietari, urmând ca aceasta să repartizeze pe listele lunare de plată contravaloarea apei potabile/canalizare, după caz.
5. Contractul de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în condominii se va încheia după modelul Contractului cadru aprobat prin Ordinul nr. 90/2007 al Președintelui A.N.R.S.C, respectiv Anexa nr. 10 a Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și de canalizare
6. **Dispoziții finale.** Prezentul GHID privind modalitatea de separare consumurilor de apă potabilă dintr-un condominiu de tip bloc locuințe se completează cu dispozițiile:
* Legii nr. 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
* Legii nr. 241/2006 privind seviciul de alimentare cu apă și de canalizare;
* Legii nr. 196/2018, privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor;
* Ordinului nr. 88/2007 al Președintelui A.N.R.S.C.;
* Ordinului nr. 90/2007 al Președintelui A.N.R.S.C.;
* Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor în construcții;
* Legii nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;
* O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ;
* Contractului de delegare a gestiunii serviciului de alimentare cu apă și de canalizare;
* Regulamentului serviciului de alimentare cu apă și de canalizare;

**COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU**