

GHID DEBRANȘARE

de RADU OPAINA

Motto:

“Paradoxal în aceste grele vremuri de rătăcirii salvarea multora de la dezastru stă în marea debranșare”

Cuvânt înainte

În anii 1993-2000-2010, ani de mari eforturi și sacrificii pentru mine dar cu un scop major pentru voi – o viață frumoasă, liniștită, corectă, dreaptă și demnă în blocul de locuințe – dacă cineva mi-ar fi spus că mă agit degeaba pentru că oamenii, în majoritatea lor, nu percep și nu apreciază munca și implicarea altora pentru ei și că fenomenul care îi va preocupa, printre altele de același tip, este debranșarea m-aș fi uitat cu mari semne de întrebare la acea persoană. Eu nu m-am agitat degeaba pentru că realizări sunt multe și pe o parte dintre proprietari, cei drept relativ puțini, am reușit să îi salvez de la un dezastru iminent la bloc pentru cei mai mulți. *Debranșarea* este într-adevăr astăzi un fenomen de masă și de la an la an zeci de mii de apartamente fie se debranșează pentru că proprietarii nu mai suportă sistemul centralizat al statului care îi oferă prețuri foarte mari și o calitate foarte proastă fie sunt debranșați de către stat cu forța prin închiderea totală a sistemului centralizat local de furnizare a căldurii și a apei calde, servicii de bază pentru oameni și pentru case. Astfel din cca. 3 milioane de apartamente conectate la sistemele centralizate în anii '90 astăzi mai sunt conectate cca. 1,2 milioane adică peste jumătate din sistem a dispărut !

Acest fenomen al debranșării față de care nimeni din aparatul de stat nu face nimic bun pentru consumatori, arată ca și cum este dorit de cei din aparatul de stat adică cineva, unul sau mai mulți, profită de această situație pentru a lua șpăgi, de la unul sau mai mulți dintre cei care vând centrale termice de apartament ceea ce este mult mai ușor decât a face treabă bună și a oferi o alternativă corectă și bună consumatorilor de energie termică. De această situație au profitat și profită niște băieți „șmecheri de sistem”, din autorități, din R.A.D.E.Ți, din primării, din ministere s.a. În plus o parte din acești băieți și fete de sistem corupt au lansat și tot felul de dezinformări către populație pentru a-și crea și un sistem de luat bani din debranșare practic un sistem de furat bani. Astfel un proprietar care vrea să se debranșeze și, în necunoștință de cauză adică dezinformat, este „dirijat” către „sistemul lor”, scoate din buzunar, degeaba, cca. 1000 lei (10 milioane lei vechi), pentru un așa zis „proiect”. În sistemul real și legal condiția este cu totul alta costul pentru procedura de debranșare fiind de cel mult 10 lei. Astfel în România funcționează din plin regula: *ești informat ești salvat, ești dezinformat ești furat.*

Nici o lege nu este în favoarea celor care vă cer bani pentru proiect de debranșare. Eu, autorul, răspund pentru aceste precizări.

Țineți cont de aspectul juridic și tehnic că blocul dvs., care cuprinde și instalațiile de încălzire și apă caldă pe orizontală și pe verticală începând din subsol de la *granița* de proprietate cu furnizorul (branșamentul), este PROPRIETATE PRIVATĂ a dvs. a proprietarilor. Adică tot ceea ce face proprietarul o face raportat la instalația proprietatea sa care nu este proprietatea furnizorului. A-ți folosi propria proprietate este un DREPT și numai proprietarul poate decide cum folosește acest drept. Drept urmare:

ACCES INTERZIS PERSOANELOR STRĂINE!

PROPRIETATE PRIVATĂ!

Statul/funcționarul român NU POATE INTRA fără
acceptul proprietarilor!

E ca și când aveți o mașină proprietate personală și vă spune altcineva când, cât și pe unde să circulați.

În plus în economia de piață funcționează, de mii de ani, următorul principiu care este și un drept fundamental al omului: Dacă nu mai vreau să cumpăr de la un furnizor de servicii, nimeni și nimic nu mă poate opri să cumpăr din altă parte !

În acest Ghid vă voi informa la concret și corect cu ceea ce trebuie să faceți pentru a vă debransa legal și foarte ieftin. Scopul acestui Ghid este protecția dvs. a proprietarilor în fața celor vor să profite de situație și să vă ia bani în mod abuziv. Este singura soluție împotriva unui sistem profund corupt.

Eu, autorul, răspund.

CUPRINS

1.	Ce este debransarea	pag. 6
2.	De la ce se face debransarea	pag. 6
3.	Drepturile proprietarului	pag. 6
4.	Obligațiile proprietarului	pag. 7
5.	Ce spune legea	pag. 8
6.	Rolul adunării generale a proprietarilor	pag. 10
7.	Cui se adresează proprietarul pentru debransare	pag. 11
8.	Cererea de debransare	pag. 11
9.	Cine aprobă debransarea și în ce condiții	pag. 11
10.	Cum se execută debransarea	pag. 12
11.	Cine certifică debransarea	pag. 12
12.	Garantarea debransării	pag. 12

Anexa: Cerere de debransare se va desprinde de la mijlocul Ghidului

1. Ce este debranșarea.

Debranșarea sau deconectarea de la o instalație este o operațiune tehnică prin care unul sau mai multe calorifere sunt deconectate/demontate de la instalația de încălzire centralizată comună a clădirii care aparține, în proprietate, tuturor proprietarilor din imobil.

Debranșarea se face pentru că proprietarul nu mai dorește să folosească instalația comună și să primească căldură în apartament de la sistemul de încălzire comun al clădirii.

Debranșarea, din punct de vedere juridic, este similară cu renunțarea unui consumator la un serviciu pe care nu îl mai dorește.

2. De la ce se face debranșarea.

Proprietarul efectuează debranșarea instalației sale interioare (calorifere) de la instalația comună de încălzire a clădirii, aflată în gestiunea asociației de proprietari.

Anterior debranșării caloriferele nu sunt conectate la instalația furnizorului de căldură. Instalația furnizorului de căldură se oprește jos la baza imobilului (lângă clădire sau în subsol, în punctul tehnic și juridic numit *branșament*).

Instalația comună de încălzire a clădirii se află în co-proprietatea tuturor proprietarilor din imobil și este în gestiunea/ răspunderea asociației de proprietari.

În concluzie nu mă debranșez de la furnizor, *mă debranșez de la asociația de proprietari*.

3. Drepturile proprietarului.

Proprietarul apartamentului este proprietarul instalației interioare din apartament (pe orizontală) și este co-proprietar împreună cu toți ceilalți proprietari al instalației comune de încălzire a imobilului (din subsol, de la branșament-granița de proprietate cu instalația furnizorului, și pe verticală).

APROBAT*,
PREȘEDINTE,

L.S.

AVIZ LEGALITATE,

F.A.P.R.



CERERE DE DEBRANȘARE DE LA SISTEMUL CENTRALIZAT DE ÎNCĂLZIRE AL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

Subsemnatul/a _____ proprietar al apartamentului/spațiului nr. _____, situat în clădirea din Str./Bd. _____, nr. _____, sector _____, prin prezenta vă solicit acordul pentru debransarea de la sistemul centralizat de încălzire al clădirii/asociației de proprietari.

Prin prezenta cerere îmi iau angajamentul să respect următoarele:

1. Voi realiza o sursă proprie de încălzire cu instalații și echipamente reglementate legal pe piața din România;
2. Voi realiza contorizare proprie și contract individual pentru consumul de gaze naturale necesar pentru încălzirea apartamentului/spațiului;
3. Pe timp de iarnă voi asigura o temperatură medie interioară de 18 gr. Celsius.
4. După debransare voi depune la administrația asociației de proprietari copie după Proces-verbal de debransare.
5. Voi anunța, în scris, furnizorul serviciului de încălzire cu privire la debransare.

Prin prezenta cerere îmi iau angajamentul să suport orice consecință juridică și/sau materială urmare a nerespectării condițiilor stabilite de asociația de proprietari și asumate de subsemnatul/a prin prezenta cerere.

Angajamentele din prezenta cerere au caracter de titlu executoriu.

DATA:

SEMNĂTURA,

D-lui/D-nei Președinte al Asociației de Proprietari Bloc _____.

ACORDUL VECINILOR:

stânga:	Nume și prenume _____	Semnătura _____
dreapta:	Nume și prenume _____	Semnătura _____
sus:	Nume și prenume _____	Semnătura _____
jos:	Nume și prenume _____	Semnătura _____

***NOTĂ:** Prin prezenta cerere asociația de proprietari nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la lucrările care se execută (conducta de alimentare cu gaze naturale, instalația de încălzire a apartamentului și de evacuare a reziduurilor rezultate din arderea gazelor naturale sau instalația electrică). Aceste responsabilități sunt în sarcina firmelor executante autorizate și în sarcina/răspunderea proprietarului.

Proprietarul are următoarele drepturi:

- Să se folosească gratuit de instalația interioară a apartamentului și de instalația comună de încălzire a clădirii

Atenție! Nu este vorba despre consumul din instalație. Sunt 2 aspecte total diferite din punct de vedere juridic și financiar: țeava/conducta și ceea ce circulă prin țeavă/conductă!

- Să renunțe la dreptul de folosință a instalației de încălzire a clădirii adică să se debranzeze de la instalația sa.

Atenție!

Renunțarea la dreptul de folosință a instalației interioare a apartamentului în raport cu asociația de proprietari determină în calculul întreținerii numai “cheltuieli de consum = 0”.

4. Obligațiile proprietarului.

Proprietarul are următoarele obligații:

- Să solicite debransarea pe bază de cerere adresată președintelui asociației de proprietari (vezi anexa)
- Să respecte condițiile privind debransarea pentru a nu crea probleme, prejudicii, necazuri celorlalți proprietari, probleme care se vor întoarce ulterior împotriva sa
- Să efectueze debransarea cu un instalator - persoană fizică sau juridică
- Să asigure, după debransare, încălzirea apartamentului în condiții legale, la o temperatură medie interioară de 18 gr. Celsius
- Să anunțe sau să solicite conducerii asociației de proprietari să anunțe, în scris, furnizorul de căldură cu privire la debransare

5. Ce spune legea.

- **LEGEA nr. 325/2006** (M. Of. nr. 651 din 27 iulie 2006) privind serviciul public de alimentare cu energie termică

Art. 30. – (1) *Debransarea totală a instalațiilor interioare de încălzire și/sau pentru apă caldă menajeră ale unui utilizator tip condominiu se va face în următoarele condiții cumulative:*

a) *acordul scris al asociației de proprietari, exprimat prin hotărârea adunării generale;*

b) *anunțarea operatorului care are și calitatea de furnizor și a autorității administrației publice locale cu 30 de zile înainte de debransare.*

(2) *Deconectarea unui consumator de energie termică dintr-un condominiu se face cu respectarea următoarelor condiții cumulative:*

a) *acordul vecinilor de apartament, atât pe orizontală, cât și pe verticală;*

b) *acordul scris al asociației de proprietari, exprimat prin hotărârea adunării generale, asupra intenției de realizare a unui sistem individual de încălzire;*

c) *anunțarea, în scris, a operatorului care are și calitatea de furnizor, cu cel puțin 30 de zile înainte.*

- **H.G. nr. 1.588/2007** (M. Of. nr. 43 din 18 ianuarie 2008) pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Art. 52. – (3) *Proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință deconectați de la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică al clădirii au obligația să-și asigure o altă sursă de încălzire.*

- **LEGEA nr. 230/2007** (M. Of. nr. 490 din 23 iulie 2007) privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Art. 14. - *Proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, apartament sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună, pe propria cheltuială. Nici un proprietar nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu.*

Art. 17. - *Dacă proprietarul unui apartament ori spațiu sau oricare altă persoană care acționează în numele său provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau unui alt apartament sau spațiu, respectivul proprietar sau respectiva persoană are obligația să repare stricăciunile ori să plătească cheltuielile pentru lucrările de reparații.*

- **H.G. nr. 1.588/2007** (M. Of. nr. 43 din 18 ianuarie 2008) pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari

Art. 12. *Proprietarii membri ai asociației, pe lângă drepturile și îndatoririle prevăzute în statutul asociației de proprietari, au și următoarele drepturi și obligații:*

h) *să modifice instalațiile de distribuție a utilităților în interiorul unui condominiu sau al unui apartament din cadrul unui condominiu numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza acestui referat, comitetul executiv va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat.*

Atenție!

Debransarea nu reprezintă o operațiune de *modificare* a instalației! De această prevedere care se referă la cu totul alte situații profită escrocii și îi păcălesc pe proprietarii neinformați.

Proprietarul se deconectează de la o instalație la care renunță a o mai folosi operațiune ce nu modifică instalația comună de încălzire a imobilului. Modificarea constructivă a unei instalații înseamnă *schimbarea diametrului conductei comune sau schimbarea traseului conductei comune*. Proprietarul prin debranșare nu schimbă diametrul conductei comune și nu schimbă traseul conductei comune. Singura operațiune pe care proprietarul o face este *deconectarea caloriferului* (operațiune similară cu *închiderea caloriferului*).

6. Rolul adunării generale a proprietarilor.

La data primei solicitări de debranșare președintele/ comitetul executiv al asociației de proprietari va convoca adunarea generală ordinară/extraordinară a proprietarilor în care se vor stabili, o dată pentru totdeauna, condițiile și măsurile pe care proprietarul solicitant este obligat să le respecte.

Adunarea generală a proprietarilor va hotărî următoarele condiții și măsuri pentru proprietarii care se debranșează:

- Este obligatoriu acordul proprietarilor direct afectați din vecinătate (sus, jos, stânga, dreapta)
- Realizarea unei alte surse de încălzire montată și exploatată în condiții de deplină legalitate
- Asigurarea pe timp de iarnă în apartament a unei temperaturi medii interioară de 18 gr. Celsius în scopul protejării clădirii și a confortului/costurilor celorlalți proprietari
- Proprietarul debranșat nu poate fi scutit de la plata cheltuielilor comune (reparații, pierderi/consumuri comune) privind instalația comună de încălzire a imobilului până la data casării acesteia de către asociația de proprietari
- Proprietarul care se debranșează va informa furnizorul serviciul de încălzire cu privire la debranșare sau va solicita asociației de proprietari acest aspect
- În caz de nerespectare a condițiilor și măsurilor stabilite de asociația de proprietari proprietarul debranșat va suporta toate consecințele juridice și materiale, pagubele și prejudiciile, create asociației de proprietari și/sau proprietarilor sau unora dintre proprietari

Atenție !

Nu se organizează adunarea generală a proprietarilor pentru fiecare cerere de debranșare. Hotărârea adoptată și consemnată în Registrul de Proces-verbale al asociației de proprietari este valabilă pentru toate situațiile de acest gen.

7. Cui se adresează proprietarul pentru debranșare.

Proprietarul face cerere de debranșare (vezi anexa) către titularul/gestionarul instalației de la care se debranșează adică se adresează asociației de proprietari în speță președintelui asociației de proprietari.

Cine vă spune să vă adresați furnizorului ori vă minte, ori nu știe, ori face confuzie cu modificarea instalației (vezi 5.), ori are un interes material ascuns.

8. Cererea de debranșare.

În cadrul acestui Ghid găsiți formular Cerere de debranșare. Pentru legalitatea acestei cereri avizul este dat de F.A.P.R. (Federația Asociațiilor de Proprietari din România) indiferent dacă faceți parte sau nu dintr-o asociație de proprietari membră F.A.P.R. Cererea o completați și o depuneți, în 2 exemplare, la Președintele asociației de proprietari sub semnătură de primire sau, în caz de refuz, se trimite prin poștă cu confirmare de primire. Refuzul președintelui la primire prin poștă se consemnează de către poștă și este proba/dovada abuzului atunci când se va ancheta și stabili răspunderea juridică și materială a președintelui.

9. Cine aprobă debranșarea și în ce condiții.

Cererea de debranșare se aprobă cât mai repede posibil de către președintele asociației de proprietari fără nici o altă formalitate. În condițiile în care există hotărârea adunării generale și cererea este completată în mod corespunzător de către proprietar, conform prevederilor acestui ghid, președintele nu își asumă și nu are nici o răspundere. Aprobarea este un act administrativ.

Proprietarul primește de la președintele sau administratorul asociației de proprietari un exemplar din Cererea de debransare cu aprobarea asociației de proprietari (ștampila și semnătura președintelui, sus în stânga cererii).

10. Cum se execută debransarea.

După obținerea aprobării din partea asociației de proprietari pentru efectuarea debransării proprietarul se adresează unei persoane fizice sau juridice (inclusiv furnizorului serviciului de încălzire dacă acesta oferă astfel de servicii către populație) de specialitate instalator.

Se recomandă efectuarea debransării în afara sezonului rece. Dacă proprietarul dorește efectuarea debransării în timpul sezonului rece atunci va suporta toate costurile ocazionate de această operațiune (golirea și umplerea instalației comune de încălzire, orice alte operațiuni sau evenimente neprevăzute).

11. Cine certifică debransarea.

Debransarea este certificată de *Procesul-verbal de debransare* care se întocmește de către persoana care a efectuat debransarea și se semnează de către acesta și de către proprietar. Un exemplar după Procesul-verbal de debransare se depune la administrația asociației de proprietari care poate verifica la fața locului executarea debransării. Verificarea o face președintele asociației de proprietari sau un împuternicit al acestuia.

12. Garantarea debransării.

Eu, autorul, garantez pentru operațiunea de debransare prevăzută în acest Ghid. Pentru orice problemă pe tema debransării titularul acestui Ghid va fi consiliat gratuit. Pentru consiliere trebuie să vă programați pe **office@fapr.ro** iar la data consilierii să aveți la dvs. acest Ghid precum și bonul fiscal.