



Corina GAIBU

Datoriile față de Termoelectrica – barieră pentru înregistrarea blocurilor locative vechi în Asociații de Coproprietari (ACC)



Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul” este succesorul de drept al Fundației Viitorul, și păstrează în linii mari tradițiile, obiectivele și principiile de acțiune ale fundației, printre care se numără: formarea de instituții democratice și dezvoltarea unui spirit de responsabilitate efectivă printre oamenii politici, funcționari publici și cetățenii țării noastre, consolidarea societății civile și spiritului critic, promovarea libertăților și valorilor unei societăți deschise, modernizate și pro-europene.

Promo - LEX

Promovarea democrației și a drepturilor omului

Organizația Obștească Promo-LEX este un ONG public, ce urmărește principiile democrației participative, monitorizează și identifică cazurile de încălcare a drepturilor omului în Moldova, Promo-LEX este una dintre cele mai importante organizații de monitorizare a reformelor judiciare și conduce astăzi platforma ONG-urilor din Moldova ale Forumului Parteneriatului Estic. Web: www.promolex.md



Congresul autorităților locale și regionale din Moldova (CALM) este cea mai mare și cea mai reprezentativă asociație a autorităților locale și regionale din țara noastră. Aceasta oferă consultanță juridică, fiscală, și tehnică în scopul susținerii autonomiei fiscale locale și a descentralizării. CALM reprezintă 700 de autorități publice locale, în calitate de membri cu drepturi depline din cele 898 existente în Moldova. Web: www.calm.md

Orice utilizare a unor extrase ori opinii ale autorului acestui Studiu trebuie să conțină referință la IDIS „Viitorul”.

Pentru mai multe informații asupra acestei publicații ori asupra abonamentului de recepționare a publicațiilor editate de către IDIS, vă rugăm să contactați IDIS „Viitorul”.

ADRESA DE CONTACT:

Chișinău, Iacob Hîncu 10/1, 2004, Republica Moldova

Telefon: (373-22) 21 09 32

Fax: (373-22) 24 57 14

www.viitorul.org

Această publicație este realizată de IDIS “Viitorul” cu suportul Fundației EstEuropene, din resursele acordate de Guvernul Suediei și de Ministerul Afacerilor Externe al Danemarcei/DANIDA. Opiniile exprimate aparțin autorilor și nu reflectă neapărat punctul de vedere al Fundației EstEuropene, Guvernului Suediei, sau al Ministerului Afacerilor Externe al Danemarcei/DANIDA.



Cuprins

Introducere.....	6
Furnizarea de energie termică în municipiul Chișinău.....	7
Datoriile față de Termoelectrica.....	9
Opțiunile de soluționare a datoriilor nefacturate.....	13

Introducere

În iulie 2016, IDIS Viitorul a prezentat nota de politică privind noul proiect de lege cu privire la condominiu. În rezultatul discuțiilor purtate în cadrul mesei rotunde, a fost identificată în calitate de barieră majoră la înregistrarea blocurilor vechi de locuit în formă de asociere ACC, datoriile acumulate și nefacturate față de principalii furnizori de utilități, în special Termoelectrica.

Forma de asociere a coproprietarilor de condominiu (ACC) există în Republica Moldova deja de 16 ani, instituită prin Legea 913 din 30.03.2000. De 16 ani toate blocurile de locuit noi date în exploatare sunt înregistrate în calitate de ACC și operează cu succes până în prezent.

Alta e situația cu blocurile de locuit din fondul locativ vechi (construite până în anii 1990). Timp de 16 ani din toate blocurile de locuit conectate la termoelectrica în municipiul Chișinău, doar 82 de blocuri: 71 în orașul Chișinău și 11 în suburbiile orașului Chișinău s-au înregistrat în ACC.

Există multiple cauze ale procesului extrem de lent printre care:

1. Procedurile anevoioase de perfectare a actelor necesare pentru predarea-primirea bunurilor.
2. Barierele artificiale create de funcționarii IMGFL, prin nepregătirea datelor, nefurnizarea de date necesare inventarierii bunurilor condominiului.
3. Dificultăți în obținerea datelor și actelor necesare de la alte instituții de stat.
4. Dificultăți în atribuirea terenului real aferent blocului de locuit. Autoritățile publice locale abordează acest subiect în calitate de operațiune separată, distinctă de transmiterea blocului de locuit către ACC în pofida faptului că legea prevede că terenul face parte din lista bunurilor transmise către ACC nou constituit.
5. Dificultăți la înregistrarea la cadastru, cauzate de experiența redusă ale funcționarilor privind astfel de transferuri și actele necesare pentru înregistrare.
6. Evaluarea datoriilor aferente blocului de locuit și transmiterea acestora din partea autorităților către ACC și recunoașterea acestora de către furnizorii de utilități.

În cadrul prezentei note de politici ne vom opri la analiza unei singure bariere, care necesită un efort deosebit din partea locatarilor la înregistrarea ACC în cazul blocurilor vechi de locuit și anume – datoria pentru energie termică față de Termoelectrica.

Furnizarea de energie termică în municipiul Chișinău

La momentul actual Termoelectrica prestează servicii de termoficare către 3549 consumatori:

- Întreprinderi Municipale de Gestionare a Fondului Locativ – 30 consumatori;
- Asociații de Proprietari a Locuințelor Private – 347 consumatori;
- Cooperative de Construcții a Locuințelor – 244 consumatori;
- Locuințe Departamentale – 15 consumatori;
- Case particulare – 524 consumatori;
- Apartamente cu distribuție orizontală – 836 consumatori;
- Agenți economici – 1390 consumatori;
- Buget republican – 132 consumatori;
- Buget municipal – 57 consumatori.

Observăm că cca 70 % din consumatorii de energie termică din sistemul centralizat reprezintă fondul rezidențial: blocurile locative și casele particulare.

Tabelul 1: *Evoluția balanței termoelectrice în anii 2011-2014*

Denumirea întreprinderilor	Energia termică livrată în rețea, mii Gcal			Pierderi de energie termică, mii Gcal			Livrat util consumatorilor finali, mii Gcal			Ponderea în totalul de livrări, %		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
SA»Termocom»	1717,7	1577,2	1573,1	359,2	358,9	350,9	1358,5	1218,3	1222,2	85,4	85,8	85,9

Din tabelul de mai sus privind evoluția balanței termoelectrice în dinamica se observă o diminuare volumului energiei termice livrate. Debranșările au loc ca urmare a disconfortului de la începutul și sfârșitul sezonului de încălzire. Serviciul prestat de fostul Termocom, actualmente Termoelectrica a fost pe parcursul anilor unul de joasă calitate. Populația nu își putea alege în mod individual momentul conectării la agent termic a apartamentului. Există persoane care doresc să se conecteze mai devreme, dar să aibă facturi mai mari, alții doresc - mai târziu și astfel aleg să plătească mai puțin pentru agentul termic. De asemenea, serviciul este perceput de populație necalitativ și din motiv că temperaturile din apartamente sunt diferite, iar facturile spre plată la fel. În timp, în urma reparațiilor o parte din populație în urma reparațiilor schimbă porțiunea coloanei din apartament pe alta uneori cu diametru mai mic. Acestea, dar și alte motive au dus la nemulțumirea privind modul de organizare a procesului de livrare a agentului termic, care a generat o presiune constantă privind căutarea de soluții alternative de încălzire.

Tabelul 2: Dinamica veniturilor de la livrarea energiei termice consumatorilor, mii lei

Denumirea întreprinderilor	Venituri, mil. lei			
	2011	2012	2013	2014
S.A. «Termocom»	1 284,3	1 340,86	1 202,45	1 206,32

Vedem aceeași evoluție a veniturilor în lei. În dinamică acestea au fost în scădere de la 1284 mil lei în anul 2011 până la 1206 mil lei în anul 2014.

Pentru Termoelectrica deconectarea de la sistemul centralizat de căldură crește costurile fixe, împinge tarifele în sus și face întreprinderea necompetitivă față de sistemul autonom. Este importantă menținerea în stare funcțională a infrastructurii vechi, dar și modernizarea sistemului centralizat care asigură același confort ca și sistemul individual, care însă necesită investiții suficient de importante.

Tabel 3: Date privind blocurile locative conectate la agentul termic centralizat al Termoelectrica pe tipuri de consumatori și arie geografică.

Consumator	Chișinău	Suburbii
Agenți economici	24	1
Agenți economici de stat	44	
ACC	71	11
APLP	570	40
CCL	315	2
Alte asociații de locatari nestatali	4	1
IMGFL	1578	11
Întreprinderi ale APL	29	102
Instituții de învățământ	91	2
Instituții de stat	40	
Total	2766	170
Grand Total	2936	

Din totalul blocurilor de locuit, peste 58% (1720), sunt administrate de întreprinderi municipale sau alte forme de întreprinderi ale autorităților publice locale de gestionare a fondului locativ.

Datoriile față de Termoelectrica

Cauza formării datoriilor față de Termoelectrica sunt multiple. Una din cauzele majore este lipsa contorizării individuale a consumatorului din blocurile locative, astfel încât consumatorul să poată gestiona de sinistător debitul de energie termică în dependență de necesități și resurse financiare.

Sistemul sovietic de distribuire pe verticală nu a fost reformat de 25 de ani. Instituțiile de stat au ignorat totalmente sectorul fondului locativ învechit. În țările vecine există o serie de programe de reabilitare a clădirilor vechi cu oferirea de granturi din partea statului, atât a bugetelor locale cât și centrale în proporții de 50-90% din costul de renovare, care includ modernizarea rețelelor ingineresti și implementarea soluțiilor noi de distribuție și contorizare. Mai jos este prezentat pe scurt date despre programul de reabilitare a blocurilor de locuit vechi în România.

Programul de reabilitare termică a blocurilor de locuit oferit în România

Programul de reabilitare termică a blocurilor de locuit oferit în România conform OUG nr.18/2009, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice de aplicare a OUG nr. 18/2009 aprobate prin OMDRL nr. 163/2009 prevede următoarele:

Asociația de locatari plătește 20% din costul total al lucrărilor de reabilitare. Restul de 80% este asigurat de la bugetul de stat și cel local.

Procentul de 20% din totalul lucrării de reabilitare se împarte între toți proprietarii, fiecareia revenindu-i o cotă parte în funcție de cota parte indiviză ce revine fiecărui proprietar.

În cazul în care asociația, unul sau mai mulți proprietari nu își pot achita partea ce le revine, primăria locală poate prelua parțial sau integral costurile și poate decide modul în care se va recupera ulterior suma de bani.

80% din costul reabilitării termice este asigurat astfel:

- *50% de la bugetul de stat, prin Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în limita fondurilor aprobate anual pentru Programul național privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe;*
- *30% de la bugetul local, în limita fondurilor aprobate anual pentru Programul local privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe.*

Programul admite următoarele lucrări pentru finanțare:

- *repararea elementelor de construcție ale fațadei care prezintă potențial pericol de desprindere și /sau afectează funcționalitatea blocului de locuințe*

- *repararea acoperișului tip terasă/șarpantă, inclusiv repararea sistemului de colectare a apelor meteorice de la nivelul terasei / învelitoarei tip șarpantă*
- *demontarea instalațiilor și a echipamentelor montate aparent pe fațadele / terasa blocului de locuințe, precum și remontarea acestora după efectuarea lucrărilor de intervenție*
- *refacerea finisajelor interioare în zonele de intervenție*
- *repararea / refacerea canalelor de ventilație din apartamente în scopul menținerii / realizării ventilării naturale a spațiilor ocupate*
- *realizarea lucrărilor de rebranșare a blocului de locuințe la sistemul centralizat de producere și furnizare a energiei termice*
- *montarea echipamentelor de măsurare individuală a consumurilor de energie*
- *repararea trotuarelor de protecție, în scopul eliminării infiltrațiilor la infrastructura blocului de locuințe*
- *repararea / înlocuirea instalației de distribuție a apei reci și / sau a colectoarelor de canalizare menajeră și / sau pluvială din subsolul blocului de locuințe până la căminul de branșament / de racord*
- *montarea echipamentelor de măsurare individuală a consumurilor de energie atât pentru încălzire, cât și pentru apă caldă de consum.*

Principalele obiective urmărite de stat prin programul dat sunt:

- *Îmbunătățirea condițiilor de igienă și confort termic;*
- *Reducerea pierderilor de căldură și a consumurilor energetice;*
- *Reducerea costurilor de întreținere pentru încălzire și apa caldă de consum;*
- *Reducerea emisiilor poluante generate de producerea, transportul și consumul de energie;*
- *Păstrarea valorii arhitecturale, ambientale și de integrare cromatică în mediul urban.*

În Republica Moldova la momentul actual s-au făcut doar pași timizi privind organizarea livrării de agent termic de la furnizorul central conform tehnologiilor moderne. Astfel s-a finalizat construirea a 9 blocuri de locuit cu contorizare pe orizontală. E de remarcat că acestea au fost proiecte strict comerciale. Un alt pas important a fost faptul că ultimile modificări legislative obligă "Termoelectrica" să ofere contoarele individuale gratis astfel anul acesta a fost realizat un singur proiect de conversie a sistemului de distribuție pe verticală în sistem de distribuție pe orizontală în unul din blocurile vechi. Alte realizări în direcția modernizării modului de distribuire a agentului termic central nu au fost. Programe de stat în acest scop de asemenea nu au fost concepute și implementate.

Datoriile nefacturate – barieră cheie la reorganizarea blocurilor în ACC

Pe parcursul a 25 de ani s-au acumulat datorii foarte mari fata de Termoelectrica, iar fondul rezidential este lider absolut la acest capitol detinand 98% din totalul datoriilor istorice. Din totalul datoriilor fondului locativ, întreprinderile municipale de gestionare a fondului locativ dețin întâietatea cu peste 64% din total datorii pe această categorie.

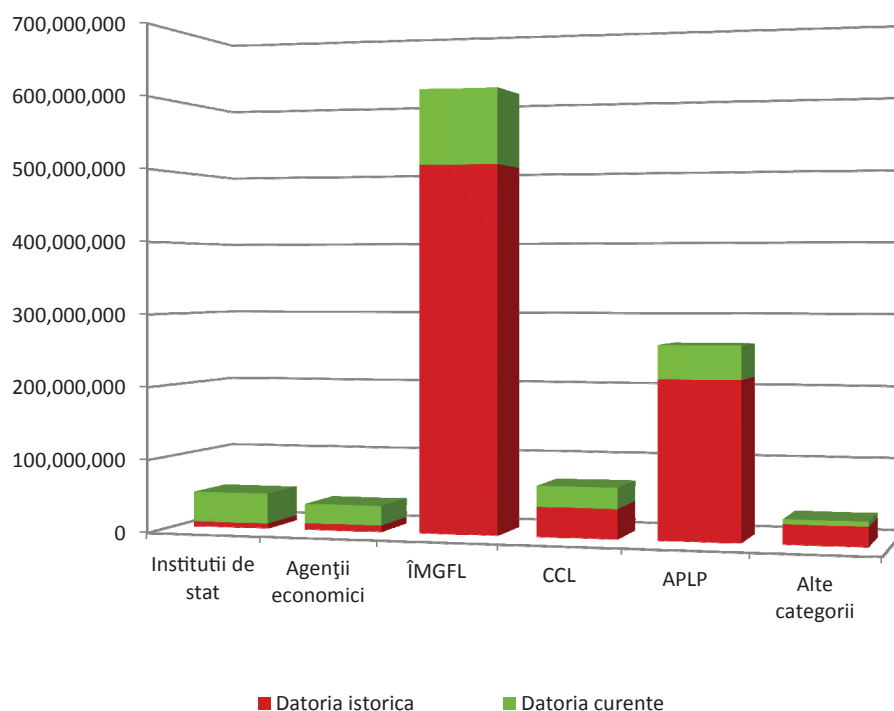
Tabelul 4: Datoriile istorice și curente față de Termoelectrica pe categorii

Categorica	Datoria la 01.12.16	inclusiv:	
		Datoria istorica	Datoria curente
«Termoelectrica» S.A., total	1,054,994,756	800,539,701	254,455,055
Institutii de stat (Ministere, departamente, primarii, etc)	49,643,136	7,443,243	42,199,893
Agenții economici	35,411,834	8,301,404	27,110,429
Fondul locativ, total	969,939,787	784,795,053	185,144,733
inclusiv:			
ÎMGFL	609,004,166	504,801,875	104,202,291
CCL	68,822,635	40,114,002	28,708,632
APLP	260,650,045	214,743,408	45,906,636
Alte Categorii	31,462,942	25,135,767	6,327,175

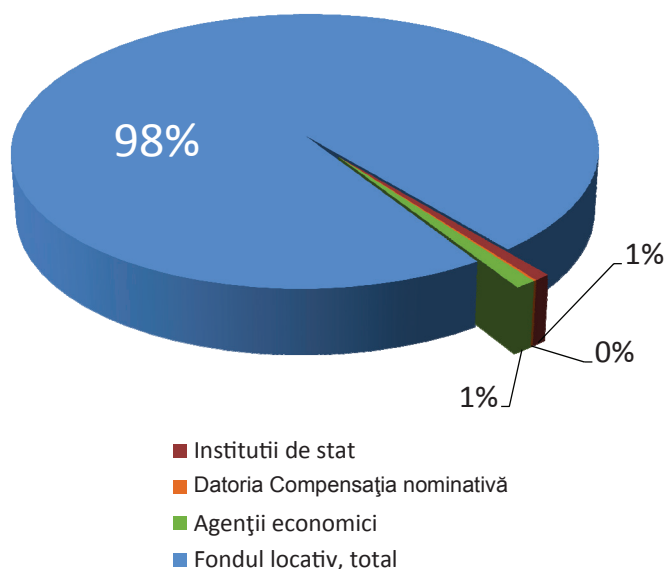
Un factor important la acumularea datoriilor este metodologia de facturare aplicată de întreprinderile municipale de gestionare a fondului locativ.

Din anumite considerente factura primită de gestionar pe blocuri nu era repartizată integral locatarilor, ci o sumă mai mică. Astfel în fiecare lună, ani la rand, o parte a sumei facturate de Termocom (Termoelectrica) pentru blocul locativ nu erau incluse în calcule și facturate locatarilor, fiind acumulate datorii de sute de mii de lei pe blocurile locative. Locatarii nici nu sunt în cunoștință de cauză privind existența acestor datorii. În momentul deciziei locatarilor de a se reorganiza în calitate de ACC, atât ÎMGFL, cât și Termoelectrica forțează conducerea ACC să recunoască datoriile respective și să le preia prin concesiune la bilanțul său. Datoriile care anterior au fost facturate către locatari nu reprezintă problemă pentru că există o bază legală (facturile expediate locatarilor) de acționare a răuplatnicilor și respectiv colectarea fondurilor necesare pentru achitarea datoriei. Pe când datoriile nefacturate au termen de prescripție limitat, astfel încât executarea silită a acestor datorii este practic imposibilă. Dar, în același timp locatarii refuză să continue procesul de înregistrare în cazul în care ca rezultat al acestei reorganizări vor avea de achitat câteva sute de mii de lei suplimentar. Astfel aceste datorii devin o barieră importantă în reorganizarea blocurilor locative vechi în ACC.

Grafic 1: Structura datoriilor față de Termoelectrica la 1 decembrie 2016, pe categorii și tip datorii, MDL



Grafic 2: Structura datoriilor istorice față de Termoelectrica pe categorii de debitori



Această situație reprezintă una din problemele majore din sectorul fondului locativ învechit, dar care este ignorată cu dârzenie de către autoritățile publice, nu este discutată cu societatea civilă, nu se propun proiecte de soluționare a acestei probleme, fiind acuzați doar locatarii privind necunoașterea ”beneficiilor” și nedorința de înregistrare a blocurilor vechi de locuit în forma de organizare ACC.

Opțiunile de soluționare a datoriilor nefacturate

Problema datoriilor pentru energia termică consumată de fondul locativ are doua provocări:

- Stoparea acumulării de datorii nefacturate
- Soluționarea problemei datoriilor deja acumulate și nefacturate

Opțiuni de soluționare ar fi mai multe, inclusiv o parte din ele complementare.

Stoparea creșterii datoriilor nefacturate

Pentru a realiza stoparea creșterii datoriilor nefacturate ar fi rațional ca să fie schimbată metodologia de calcul astfel ca să fie distribuită integral suma privind energia termică consumată pe bloc. Refacturarea integrală a consumului de energie termică este soluția cea mai corectă și fezabilă. În consecință se va elimina riscul survenirii problemelor și discrepanțelor financiare atât la furnizor, cât și la gestionar.

În același timp această măsură nu va soluționa datoriile vechi acumulate.

Datorii istorice acumulate și nefacturate

Din motivul că datoriile date sunt nefacturate, este extrem de greu de forțat pe căi juridice locatarii să le achite. Nici ÎMGFL, nici Termoelectrica, nici ACC-ul nou format nu au parghii juridice de a recupera datoriile nefacturate. Anume din acest motiv primii doi încearcă să arunce pe umerii conducerii ACC-ului nou format această problemă fără soluție, de fapt blocând înregistrarea în formă de ACC a blocului vechi de locuit. Transferarea datoriei nefacturate sub orice formă către locatari NU reprezintă o soluție, aceasta fiind juridic practic nefezabilă. Forțarea unei astfel de soluții ar reprezenta o lovitură dură asupra uneia din cele mai vulnerabile categorii de locuitori ai Chișinăului.

Asumarea datoriei nefacturate de către Termoelectrica ar fi o soluție, însă mai puțin atractivă. În acest caz Termoelectrica radiază din bilanțul său datoriile date, acestea transformându-se în pierderi financiare. În final aceste pierderi vor fi incluse în tarif și la un exercițiu în masă de convertire a datoriilor în pierderi, tariful va crește semnificativ. Distribuirea datoriei de peste 800 milioane lei acumulate până în prezent pe o perioadă de 5 ani ar duce la creșterea tarifului cu circa 15%. Această povară se va așeza din nou pe spatele celei mai vulnerabile categorii de locuitori ai capitalei și va face și mai neatractivă soluția de încălzire centralizată, fapt care este în defavoarea Termoelectrica. Soluția dată are un alt mare neajuns. Aceste datorii au fost facturate

de către Termoelectrica către ÎMGFL-uri. Astfel Termoelectrica are toate pârghiile juridice de a solicita achitarea acestor datorii de la ÎMGFL-uri, le poate acționa în judecată și chiar cere inițierea procedurii de insolabilitate a acestora în cazul în care ÎMGFL-ul nu dispune de resurse financiare și nu este susținut financiar de către Primăria municipiului Chișinău. Respectiv Termoelectrica nu are nici un motiv să radieze aceste datorii și să ceară ulterior o majorare a tarifului – acțiune absolut nepopulară.

Locatarii blocurilor de locuit care doresc să se înregistreze sub formă de ACC-uri se pomenesc prinși în acest triunghi dificil și complex, reprezentând cea mai naivă și slabă verigă. Locatarii sunt nevoiți să lupte cu marii rechini ai gestionării utilităților, luptă care necesită timp, resurse și cunoștințe juridice profunde. În consecință locatarii sunt nevoiți să abandoneze orice tentativă de administrare independentă a blocului. Până în prezent autoritățile publice nu au făcut nici o tentativă de soluționare a acestei probleme și să ofere o procedură clară și corectă pentru locatari privind cesiunea către ACC nou create doar a datoriei facturate, datoria nefacturată rămânând a fi subiect al relației ÎMGFL (autoritate publică locală) și Termoelectrica. Procedura trebuie să fie simplă, iar funcționarii publici și Termoelectrica să nu pună careva piedici la realizarea procesului de predare-primire.

Soluția optimă

Soluția optimă de deblocare a situației este următoarea:

1. Modificarea metodologiei de calcul a plății locatarilor prin Refacturarea integrală către locatari a sumei aferente energiei termice de către întreprinderile de gestionare municipale a fondului locativ, astfel încât să stopeze acumularea de datorii nefacturate.
2. Să supună inventarierii datoriile nefacturate și să conceapă un program de achitare a acestor datorii din bugetul municipal/central/APL conform unui grafic agreat cu Termoelectrica.
3. Să fie stabilită o procedură clară, conform legislației în care să fie stipulate obligațiunile funcționarilor de stat și cei de la Termoelectrica, lista documentelor care trebuie să fie pregătite de către funcționarii ÎMGFL/APL și transmise reprezentanților ACC. Termenii de executare a acestora.

Soluția ideală ar fi:

Inițierea unui program de finanțare sub formă de grant similare celor implementate de țările vecine, în proporție de 50-80% din costul de conversie a distribuției agentului termic de pe verticală pe orizontală și a altor cheltuieli de reparație necesare în bază de aplicație de proiect depusă de către reprezentanții blocurilor ce s-au înregistrat în calitate de ACC. Pentru ca procedura să fie maxim simplificată și a evita careva calcule complexe, grantul trebuie să fie stabilit în calitate de sumă fixă per punct individual de conexiune în baza estimărilor efectuate de experți. La aprobarea aplicației de proiect, sumele sunt acordate ACC-urilor în cont în baza numărului de puncte individuale conectate, cu verificarea ulterioară a executării lucrărilor specificate în aplicația de proiect.

Implementarea unui astfel de program este și soluția excelentă pentru repartizarea echitabilă a plăților pentru energia termică între locatarii unui bloc, deoarece plățile vor fi efectuate în baza contoarelor individuale instalate pentru fiecare apartament, iar conflictele între gestionari, Termoelectrica și consumatorul final vor dispărea de la sine.

