

Analiza primara a evolutiei pietei rezidentiale din Bucuresti si Ilfov din cadrul proiectului

“Campaniei de mobilizare pentru acces la energie electrica al proprietarilor din ansamblurile rezidentiale noi”*,



**Proiectul este realizat cu sprijinul financiar al Fondului pentru Inovare Civică, un program dezvoltat de Fundația pentru Dezvoltarea Societății Civile în parteneriat cu Romanian-American Foundation și Enel România.*

CUPRINS:

INTRODUCERE

CAPITOLUL I

CONTEXT

PIATA IMOBILIARA DIN MUNICIPIUL BUCURESTI SI JUDETUL ILFOV

CAPITOLUL II

LEGISLATIA

PROCEDURI DE RACORDARE

CAPITOLUL III

REFLECTAREA IN SURSELE MASS-MEDIA A PROBLEMATICII
BRANSAMENTELOR ENERGETICE IN BLOCURI NOI

CAPITOLUL IV

STUDIUL DE CAZ - BUCURESTI
STUDIUL DE CAZ – ILFOV

CONCLUZII

Introducere

Absenta informatiei cu privire la necesitatea existentei bransamentului individual la energie electrica a locuintelor noi genereaza o serie de riscuri precum: tarif crescut la energie electrica prin mentinerea bransamentului de tip "organizare de santier", refacturarea energiei electrice de către dezvoltator, riscul de a acoperi contravaloarea racordarii individuale de către consumator si riscul de a fi deconectati de la rețeaua de energie electrica datorata absentei bransamentului individual.

Prezenta analiza reprezintă rezultatul activitatii de colectare, centralizare și prelucrare a datelor disponibile online și pe teren cu privire la situația bransamentelor electrice în blocurile noi din Municipiul Bucuresti și judetul Ilfov.

Întrucât scopul proiectului consta în realizarea "Campaniei de mobilizare pentru acces la energie electrica al proprietarilor din ansamblurile rezidentiale noi" au fost extrase în principal aspectele importante pentru comunitatile din ansambluri rezidentiale noi sau blocuri noi.

Pentru a înțelege amploarea problemei legate de situația bransamentelor electrice din ansamblurile rezidentiale noi, mecanismul prin care este generata problema, factorii responsabili si impactul acestei probleme asupra comunitatilor, o serie de elementele au fost luate în calcul. Acestea se refera la contextul marcoeconomic al Romaniei în scopul de a incadra dezvoltarea segmentului rezidential în dinamica economica a țării, prezentarea celor mai recente date statistice cu privire la piața imobiliara cu accent pe segmentul de construcții rezidentiale, prognoze pentru piața rezidentiala din Romania. Au fost consultate rapoartele recente ale celor mai relevanti consultanti imobiliari de pe piața Romaneasca.

Un capitol a fost dedicat culegerii de date cu privire la legislatia în domeniu. A fost analizata atât legislatia primara din sectorul energetic care cuprinde legi și hotărâri de Guvern, cât și legislatia secundara – în România, piața de distribuție a energiei electrice reglementată de Agenția Națională pentru Reglementare în domeniul Energiei (ANRE) prin legi și reglementări. Importante pentru scopul proiectului sunt și cele doua evolutii legislative din 2018 care se regasesc în studiu: liberalizarea pietei de energie și modificarile aduse ord.59 din 2013 din iunie 2018. De asemenea, au fost incluse procedurile de racordare la rețea a consumatorilor ale furnizorilor de energie electrică (în special cele referitoare la consumatorii casnici și dezvoltatorii imobiliari).

Reflectarea în sursele mass-media o reprezintă obiectul unui capitol din prezenta analiza tocmai datorită faptului ca am identificat-o ca fiind singura modalitate de informare pana acum prin care anumite elemente ale problemei bransamentelor electrice în blocurile noi au fost comunicate consumatorilor. Chiar dacă majoritatea informatiei regasita în surse mass-media reprezintă știri și nu date sau analize, acestea au fost utile în urmarirea unor evolutii ale problematii, observarii răspunsului autoritatilor, analizei soluțiilor identificate.

În urma stabilirii perimetrului de studiu, municipiul Bucuresti și cele 5 localitati din judetul Ilfov, a fost efectuata maparea localitatilor și identificarea complexelor rezidentiale. Densitatea proiectelor rezidentiale și statisticile prezentate ofera o imagine asupra

potentialului impact pe care îl poate avea absenta bransamentului electric în conformitate cu legea.

Datorită faptului ca problematica studiata prezinta o serie de variabile precum factori responsabili, mecanisme de depistare a problemei, variante de răspuns și rezolvare, studiul de caz a fost ales în ideea exemplificării lanțului de evenimente care generează riscurile aferente absentei bransamentelor electrice. Pentru a înțelege mai bine dimensiunea problemei, nu au fost alese exemple din cartiere care se adresează segmentului social sub medie, ci, din contra, am preferat sa prezentăm ce se întâmplă într-un cartier de lux dintr-o localitate din Ilfov și într-un bloc din centrul Bucureștiului.

Datele colectate ne permit și realizarea unor concluzii și recomandări intermediare și finale ale proiectului.

CAPITOLUL I

Contextul macroeconomic

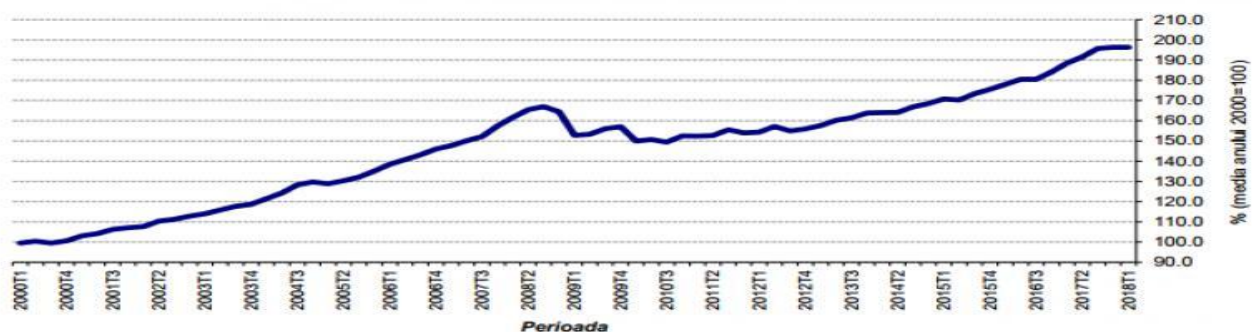
Analiza datelor din anul 2017 și prima jumătate a lui 2018 ne permite să observăm câteva elemente relevante pentru studiul de față. Din punct de vedere al contextului macroeconomic, România a înregistrat o creștere uimitoare de 7% în 2017, determinată în principal de consumul intern iar producția industrială a crescut cu 8.6% în 2017 față de 2016.

Sectorul construcțiilor a scăzut cu 7% în 2017 față de 2016, componentele sale principale înregistrând direcții divergente: **sectorul rezidențial a înregistrat o creștere fabuloasă de 68%**, sectorul comercial a urmat un trend descendent constant înregistrând o scădere de -12,7%, în timp ce construcțiile civile (care depind în principal de investițiile publice) au scăzut semnificativ cu 20,4% față de 2016. ⁱ

Pentru primul trimestru al anului 2018, acesta este primul din ultimii ani în care nu mai apare o creștere economică față de ultimul trimestru al anului precedent. Produsul Intern Brut ajustat sezonier în trimestru I din acest an a fost egal cu cel din al patrulea trimestru al anului trecut, în condițiile în care în cei doi ani precedenți a fost mai mare cu 2,4% (2017) și, respectiv, 1,4% (2016). Economia României a crescut în primul trimestru al acestui an cu 4%, pe serie brută, și cu 4,2% pe serie ajustată sezonier, comparativ cu aceeași perioadă din 2017, arată primele estimări publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Produsul intern brut în trimestrul I 2018 s-a menținut însă, în termeni reali, la același nivel cu cel înregistrat în trimestrul IV 2017.

Grafic 1: Produsul intern brut trimestrial al României, în perioada 2000 – 2018 (date ajustate sezonier)



ii

Comisia Europeană (CE) a menținut estimările referitoare la creșterea economiei României în 2018, la 4,5%, iar pentru 2019 se așteaptă la un avans de 3,9%. Banca Mondială a anunțat recent că economia României va înregistra un avans de 5,1% în 2018, însă a avertizat că această creștere este peste potențial. O creștere economică de 5% este preconizată și de Fondul Monetar Internațional, în timp ce Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare (BERD) estimează o creștere de 4,6% în 2018 și de 4,2% în

2019. Comisia Națională de Prognoză estimează că avansul economiei în acest an va fi de 6,1%, urmat de creșteri de 5,7% în 2019 și 2020 și de 5% în 2021.

Experții apreciază per ansamblu, ca România rămâne o piață atractivă la nivel european, fiind încă una dintre cele mai ieftine piețe europene și cu un mare potențial de apreciere pe termen mediu. Piața rezidențială depinde în foarte mare măsură de economia în ansamblu, cât și de eventualele turbulențe la nivel european și globalⁱⁱⁱ.

Piața imobiliară din municipiul București și județul Ilfov

Tendințe termen scurt

Situația economică din România anului 2017 a pus presiune pe așteptările din 2018, ca urmare a înregistrării celor mai bune rezultate din perioada post criză. Consultanții Colliers International apreciau că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar. Cu toate că situația la nivel macro nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare.

Tendințele estimate de experți pentru 2018 includ:

1. Creșterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea țărilor din UE: În 2017, PIB-ul a înregistrat o creștere de aproximativ 7% datorită consumului privat și a exporturilor. Luând în considerare reducerea stimulentei fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene.
2. Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă: După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 mld. euro și amânarea unor tranzacții pentru anul viitor, ne așteptăm în 2018 la un volum total de peste 1 mld. euro, susținut de randamente mai atractive decât în alte țări din regiune, o performanță macro-economică bună și disponibilitatea băncilor de a oferi finanțare.
3. Migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă: Tiparul migrației interne și numeroase studii sugerează deja o preferință în creștere pentru principalele orașe din România – Cluj-Napoca, Timișoara și Iași - în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare.
4. Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune: În 2018, cererea din partea chiriașilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce dezvoltările speculative vor crește în număr.
5. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă: Anul trecut au fost livrați doar 24 km de autostradă, de aproximativ patru ori mai puțin decât au promis

autoritățile. Experții în domeniu avertizează că 2018 va fi similar, cu promisiuni de cel puțin 156 km. Având în vedere situația fiscală și rezultatele slabe ale absorbției fondurilor UE, nu ne așteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii.

6. Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli: Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli – Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției – vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți.
7. Piața forței de muncă va fi mai încordată: Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor. Această piață extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilitățile companiilor de a se extinde în București și în alte orașe ale țării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piața de birouri din punct de vedere al închirierilor și al noilor livrări.
8. Noi spații de retail la nivel național: În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori.
9. Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice: În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuși, pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber: mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food court și de servicii precum cinema și terenuri de joacă pentru copii.
10. Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate^{IV}.

Analizele deja disponibile pentru trimestrul I din 2018 ne arata ca din a doua parte a anului trecut, piața imobiliară rezidențială a intrat într-o nouă fază, de încetinire treptată a creșterii prețurilor. Astfel, evoluția anuală înregistrată în al doilea trimestru din 2017, de 12,9%, s-a diminuat până la nivelul de 6,4% în primul trimestru al acestui an. Mai mult, datele din piață indică o creșterea de preț, în T1 2018 față de T4 2017, de 1,4% – un avans sub media de creștere trimestrială înregistrată în cursul anului 2017, de 2,2%, sau în 2016, de 2,9%.

Din analiza statistică a evoluțiilor din piața rezidențială rezultă că asistăm la un moment în care piața este captivă între un nivel ridicat al cererii și o ofertă relativ redusă. Datele arată că cererea pentru apartamente și case de vânzare este în continuare puternică, înregistrând un avans, cumulat la nivelul celor 6 mari orașe analizate, de 17%, în ultimul an: de la +6% printre bucureșteni, culminând cu +49% printre ieșeni. Dacă urmărim evoluția cererii din ultimii 3 ani, cu punct de plecare T1-2015, reiese faptul că aceasta înregistrează o creștere însemnată, de 76% - maximul fiind înregistrat în Iași, de +217%.

Datele pe ultimele 12 luni, în cele șase mari orașe, indică o evoluție negativă a stocului de apartamente și case de 5,9%. Singurul oraș cu o evoluție pozitivă este Cluj-Napoca, cu 8,6%, celelalte orașe înregistrând scăderi între 0,2%, în Iași, și 12,3%, în București. **De asemenea, cererea pentru locuințele ieftine are o volatilitate mare dictată de programul Prima Casă, volumul ofertei pe acest segment fiind în continuă scădere, iar noile construcții nu reușesc să acopere diferențele din piață.**

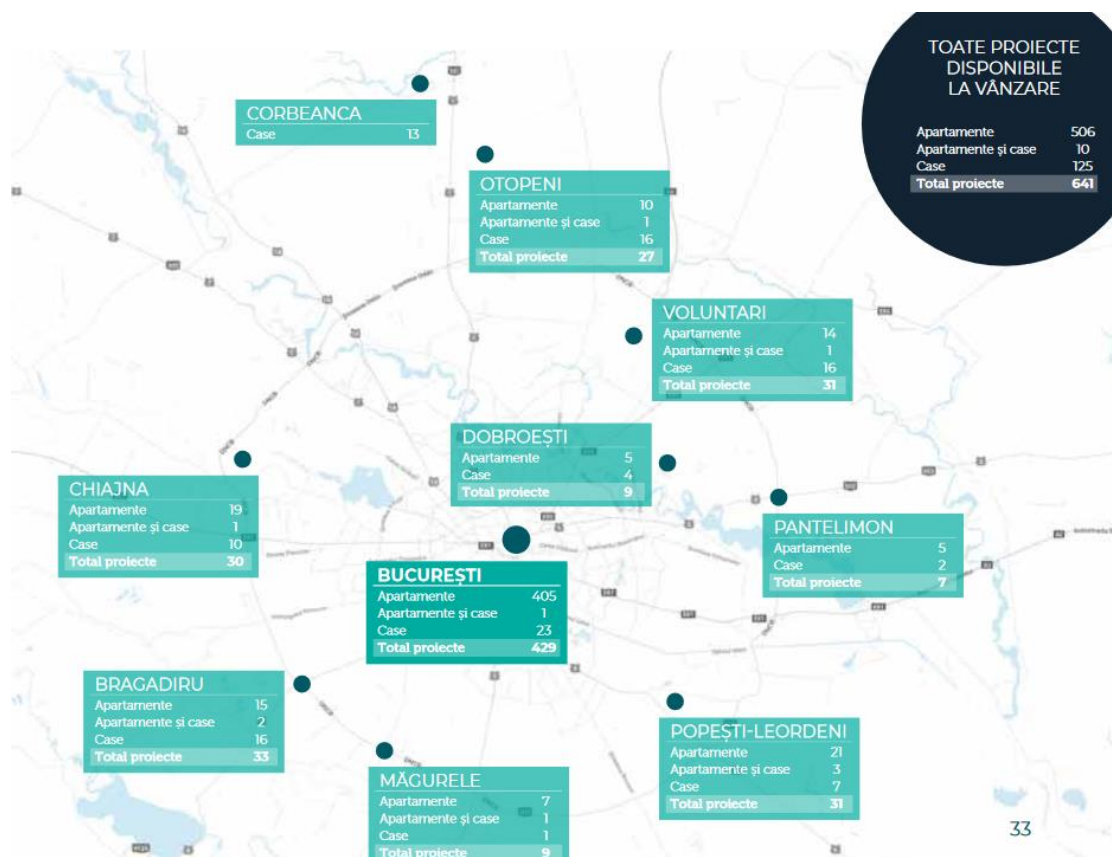
În ceea ce privește tipul de locuințe căutate de către potențialii cumpărători, cele nou-construite (apartamente și case finalizate după anul 2000) sunt în continuare majoritare, cu o pondere de 57% dintre căutările pe cele șase mari orașe (în creștere de la 56% în ultimul trimestru din 2017). **Preferința pentru unitățile locative noi este în cuantumul de 62% în București^v.**

În ultimii patru ani, se remarcă o tendință de creștere a perioadei de vânzare a proprietăților rezidențiale. În cazul apartamentelor creșterea este mai temperată, de la 2 luni, în 2014, la 3 luni, în 2018, iar la case perioada de vânzare ajunge să de dubleze, de la 4 luni, în 2014, la 8 luni, în 2018. Atât vânzătorii cât și cumpărătorii au o atitudine prudentă și sunt mai informați.

Deși ritmul de creștere a prețurilor s-a mai temperat în primul trimestru al acestui an, ne confruntăm cu un comportament de apreciere continuă a apartamentelor bazată pe creșterea cererii și lipsa ofertei. O creștere sustenabilă a valorii proprietăților imobiliare ar trebui susținută de investiții în infrastructură, utilități și servicii sociale de calitate accesibile comunităților din noile ansambluri rezidențiale^{vi}.

Chiar dacă volumul lucrărilor de construcții în 2017, comparativ cu 2016, a crescut cu 69,7% pe segmentul de cladiri rezidențiale, numărul mediu al salariaților din sectorul de construcții este cu aproape 100.000 de salariați mai redus față de 2008, potrivit INS. Ultimele date disponibile arată că în 2016, un număr de 365.298 de persoane erau ocupate în construcții, față de 457.895 de persoane în 2008. La nivel calitativ, pe lângă deficit, în general, constructorii consideră că există și o problemă cu personalul calificat^{vii}.

În termenii volumului de tranzacții Potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), în al doilea trimestru din **2018 au avut loc 151.481 de vânzări de imobile**, ceea ce reprezintă o scădere de 1,3% față de perioada similară a anului trecut. Totuși, în primul semestru din 2018 au fost vândute 300.432 de imobile, cu 6,2% peste nivelul înregistrat în primul semestru din 2017, datorită creșterii de peste 15% consemnate în T1 2018^{viii}.



Sursa: „Piata imobiliara rezidentiala”, Trimestrul I, 2018, Analize Imobiliare

În București și împrejurimi existau, în primul trimestru din 2018, un total de 641 de ansambluri rezidențiale cu locuințe disponibile spre vânzare (în calcul au fost luate doar cele cu un minimum de 30 de unități locative planificate). Cele mai multe dintre proiectele din zona Capitalei, respectiv 506, sunt alcătuite exclusiv din apartamente, acest gen de proprietăți fiind cele mai căutate, datorită prețurilor mai accesibile. Ansamblurile de case și vile sunt în număr de 125, iar cele mixte (locuințe individuale și apartamente) sunt în număr de 10.

Din punctul de vedere al distribuției pe orașe și localități, cele mai multe proiecte rezidențiale, respectiv 429, se găsesc în interiorul Capitalei – dintre acestea, 405 sunt compuse doar din apartamente, 23 doar din case și doar unul este mixt. Următoarele cinci localități din clasament cumulează alte 151 de ansambluri rezidențiale, având, fiecare, în jur de 30 de astfel de proiecte: **Bragadiru (33 de ansambluri), Popești Leordeni (31), Voluntari (31), Chiajna (30) și Otopeni (27)**. În localitățile limitrofe Capitalei, numărul ansamblurilor rezidențiale de case este, în majoritatea cazurilor, foarte apropiat sau chiar mai mare decât cel al apartamentelor^{ix}.

Bucuresti

Raportul „Residential Market 2018” realizat Coldwell Banker România evaluează dificultățile sesizate mai sus legate de piața forței de muncă în construcții și de respectarea ritmului de dezvoltare asumat de către investitori. Acești factori vor impacta numărul proiectelor finalizate din piața rezidențială din București.



Sursa foto: ESGA, cercetarea de teren. Locație – Chitila, Cartierul German

Chiar și așa, în prezent, încrederea investitorilor în piața rezidențială locală este la cel mai ridicat nivel din istoria modernă a pieței, luând în calcul că **în București și împrejurimi s-a dublat atât numărul de proiecte care ar urma să livreze fiecare peste 200 de locuințe în acest an, cât și numărul de proiecte cu peste 1.000 de unități existente pe piață**, potrivit studiului. Peste 14.000 de locuințe se află în acest moment în construcție în București și împrejurimi. Numărul finalizărilor din 2018 urmează să fie influențat de dificultățile întâmpinate pe piața forței de muncă în construcții și de respectarea ritmului de dezvoltare asumat de către investitori.

Peste 20 de proiecte rezidențiale ar urma să livreze fiecare cel puțin 200 de locuințe în acest an în București și împrejurimi, dublu comparativ cu situația înregistrată în 2017. În același timp, în acest moment se află în dezvoltare nouă proiecte cu peste 1.000 de locuințe, demararea altor trei urmând să aibă loc în acest an, potrivit studiului.

Chiar dacă ultimii trei ani au adus o creștere semnificativă a numărului de proiecte middle market, segmentul mass-market este cel preponderent. **Unitățile care ar urma să fie livrate în 2018 pe piață se adresează în continuare segmentul mass market și reprezintă aproximativ 51,5% din ofertă^x.** Categoria middle market este destinată persoanelor cu venituri medii și peste medii și se caracterizează prin proiecte amplasate mai

bine, semicentral sau în apropierea marilor centre de birouri, suprafețe mai mari comparativ cu ale locuințelor vechi similare și finisaje de o calitate mai ridicată.

Bucurestiul se distinge de orasele regionale precum Cluj-Napoca si Timisoara prin faptul ca ofera si cateva optiuni mai accesibile de achizitie, iar in unele cartiere exista si preturi de sub 1.000 de euro pe metru patrat util. Totusi, in trimestrul al doilea din acest an, majorari importante de pret pe segmentul apartamentelor au avut loc nu doar in zona de nord si in cea centrala a Capitalei, ci si intr-unul dintre cartierele mai putin bine cotate, din zona de sud.

Astfel, locuintele din zona bine cotata, Parcul Carol (Cantemir - Marasesti), s-au scumpit cu 6,4% (pana la o valoare de 1.580 de euro pe metru patrat util), acestea fiind urmate de cele din Tei (5%), Pipera (4,5%), Decebal - Calea Calarasilor (3,7%) si Giurgiului (3,6%).

Cartierele cu cele mai mari preturi pe metru patrat din Bucuresti		
Cartiere	Pret mediu / mp (euro)	Evolutia din ultimele 3 luni (%)
Kiseleff - Aviatorilor	2.580	+0,8
Herastrau - Nordului	2.410	-3,3
Dorobanti - Floreasca	1.990	-0,3
Aviatiei	1.870	+1,8
Unirii	1.720	+3,4
Cartierele cu cele mai mari preturi pe metru patrat din Bucuresti		
Cartiere	Pret mediu / mp (euro)	Evolutia din ultimele 3 luni (%)
Drumul Taberei	1.050	+1,6
Giurgiului	1.040	+3,6
Giulesti	950	-0,1
Rahova	940	+0,1
Ghencea	940	+3,1

Sursa: Wall-Street, <https://www.wall-street.ro/articol/Money/233510/imobiliare-ro-pretul-unei-locuinte-in-cartierele-ieftine-din-bucuresti.html>

In pofida variatiilor de pret consemnate in ultimele luni, clasamentul cartierelor cu cele mai scumpe apartamente din Bucuresti ramane neschimbat: Kiseleff - Aviatorilor se mentine pe prima pozitie, cu o valoare medie de listare de 2.580 euro pe metru patrat util, la o distanta considerabila fata de zona Herastrau - Nordului, unde un apartament costa, in medie, 2.410 euro pe metru patrat util. O asemenea unitate locativa ajunge, pe de alta parte, la 1.990 euro pe metru patrat in zona Dorobanti - Floreasca, la 1.870 euro pe metru patrat in Aviatiei si, respectiv, la 1.720 euro pe metru patrat in Unirii.

Pe de alta parte, un apartament poate fi achizitionat cu 940 euro pe metru patrat util in Ghencea si Rahova, cu 950 euro pe metru patrat in Giulesti, cu 1.040 euro pe metru patrat in Giurgiului si cu 1.050 euro pe metru patrat in Drumul Taberei^{xi}.

Toate datele prezentate mai sus sunt relevante în stabilirea zonelor de interes pentru campania de informare care urmează a fi realizata în cadrul proiectului. Observam preponderenta (chiar dacă este în slaba scădere) a apartamentelor care se adreseaza segmentului mass-market, **segment care pune accent pe preț și mai puțin pe servicii și produse de calitate superioara.**

Judetul Ilfov

Cea mai dezvoltata localitate din jurul marilor orașe din punct de vedere al livrărilor de locuințe este **Bragadiru** (București). Pe de alta parte, in **Popești Leordeni (București)** au fost livrate pentru prima oară în ultimii șase ani mai puțin de 1.000 de locuințe, din pricina împuținării parcelelor de teren disponibile^{xii}.

Ponderea locuintelor finalizate și amplasate în localitatile limitrofe marilor orase este de 54%. Localitățile limitrofe marilor orașe regionale continuă să atragă cea mai mare pondere a finalizărilor de locuințe noi deoarece oferă terenuri pentru construcții în parametri rezonabili de preț și un grad redus de birocrăție în autorizarea lucrărilor de construire, comparativ cu marile orașe unde autoritatile locale sunt mai puțin prietenoase iar vânzătorii de terenuri au de multe ori așteptări nerealiste privind prețul terenurilor propuse spre vânzare.



Sursa: Imobiliare.ro

Județul Ilfov este județul din România cu cea mai spectaculoasă creștere demografică din România, în ultimii 25 de ani înregistrându-se o creștere de peste 100000 de locuitori, creștere care se datorează dezvoltării Municipiului București spre exterior. Astfel s-au creat foarte multe locuri de muncă în județul Ilfov, dar și mulți oameni care lucrează în București locuiesc în județul Ilfov. Piața imobiliară a prins viață, foarte multe locuințe noi construindu-se aici, terenul disponibil fiind din abundență. Fie că vorbim de Voluntari, Bragadiru, Popești – Leordeni, Pantelimon, Chitila sau Măgurele, astfel de localități s-au dezvoltat foarte mult din punct de vedere economic și imobiliar. Spre deosebire de București, județul Ilfov a putut oferi locuințe foarte bune, atrăgând astfel o mulțime de tineri sau familii tinere, în căutare de locuințe la prețuri acceptabile.

Tocmai acest aspect a fost speculat de dezvoltatorii de locuințe din județul Ilfov, proiectele lor adresându-se acelor persoane în căutare de locuințe la prețuri foarte bune, dar

care și să asigure o conexiune foarte bună cu Capitala României, deoarece mulți dintre aceste persoane lucrează în București. Ofertele de garsoniere din județul Ilfov sunt foarte numeroase, dar și prețurile diferă în funcție de locație, suprafață, finisaje sau alte aspecte^{xiii}.

Comportamentul consumatorului

O caracteristica comuna la nivel național în domeniul imobiliar care se observa în ultimii ani este modificarea în comportamentul consumatorului. Dacă în urma cu 10 ani, înainte de criza, cumparatorii aveau încredere în promisiunile dezvoltatorilor, în urma numeroaselor proiecte care au fost stopate și a problemelor identificate în blocurile noi, cumparatorii au devenit mai precauți și caută surse de informare.

„O mare parte dintre clienții de azi păstrează temeri bazate pe experiențe care au existat în timpul crizei. Acum, aceștia sunt mult mai informați, rezervați și atenți la detalii: se consultă cu specialiști, studiază domeniul imobiliar, solicită analize de tip due diligence a documentelor de proprietate și analizează cu atenție ante-contractele de vânzare-cumpărare. **Cumpărătorul are 3 criterii pe baza cărora face alegerea: locația, reputația dezvoltatorului și calitatea proiectului.**

Reputația dezvoltatorului este esențială pentru toți clienții fiind un criteriu eliminativ în multe cazuri. În 2008 erau semnate în mod curent promisiuni de vânzare-cumpărare pentru proiecte care nu aveau nici măcar autorizație de construcție. În condițiile actuale de acces la informație, dezvoltatorii care au făcut greșeli sau care nu și-au onorat promisiunile sunt sancționați puternic de piață. Profilul unui dezvoltator de încredere ar trebui să îndeplinească următoarele criterii: să dețină putere financiară, un portofoliu serios de proiecte finalizate și **să fi trecut cu reputația nepătată prin criză.**

Calitatea proiectului nu înseamnă neapărat finisaje de lux. Un proiect de succes este acela care este adecvat nevoilor și bugetelor cumpărătorilor cărora li se adresează. Indiferent dacă este un proiect economic, mediu sau de lux, majoritatea clienților au un set de așteptări corespunzătoare nivelului clădirii. Orice element suplimentar față de nivelul așteptat înseamnă o potențială pierdere de profit, clientul nefiind dispus să plătească pentru acesta.

Noua generație de cumpărători este foarte atentă la funcționalitatea spațiului, preferând proiectele noi pe motiv că acestea oferă o multitudine de compartimentări și o varietate de facilități, spre deosebire de blocurile vechi care sunt construite după aceleași tipare. Dezvoltatorii care înțeleg dorințele clienților și reușesc să le învingă temerile au în acest moment oportunitatea de a marca profituri sigure. În caz contrar, aceștia riscă să rămână cu proiectul nevândut^{xiv}

CAPITOLUL II

Legislatia și procedurile de racordare



Foto: iStockphoto.com

Pentru un consumator precum cel care urmează să achiziționeze o locuință nouă, sau un proprietar al unei locuințe într-un bloc nou, este extrem de dificil să identifice exact legislația de care ar avea nevoie pentru a ști ce ar trebui să solicite dezvoltatorului. Într-adevăr, există drepturile consumatorului de energie, însă din acestea nu derivă direct drepturile de a avea o locuință nouă în complex rezidențial care să aibă utilități precum este energia electrică.

La nivelul UE, încă din 2007, a fost lansată o nouă inițiativă de consolidare a drepturilor consumatorilor de energie odată cu prezentarea de către Comisia Europeană a propunerii de carte a consumatorilor de energie. Încă de acum 11 ani a fost pusă în discuție Carta care urma să stabilească drepturile consumatorilor privind furnizarea gazelor naturale și a energiei electrice, inclusiv contractele, informarea, prețurile, soluționarea litigiilor și protecția împotriva practicilor comerciale neloiale.

În România, Legea nr. 13 din 2017, Legea energiei electrice 2011, Capitolul IV, Energia Electrică, Art. 57 prevede următoarele drepturi ale consumatorului:

Drepturile consumatorului

Consumatorii au următoarele drepturi:

- a) să aibă acces la rețelele electrice de interes public și să consume energie electrică în conformitate cu prevederile contractului de furnizare;
- b) să solicite furnizorului modificarea și completarea contractului de furnizare și a anexelor la acesta sau să inițieze acte adiționale la contracte, atunci când apar elemente noi ori când consideră necesară detalierea sau completarea unor clauze contractuale;
- c) să aibă acces la grupurile de măsurare pentru decontare;
- d) să solicite furnizorului să ia măsuri pentru remedierea defecțiunilor și a deranjamentelor survenite în rețelele electrice;
- e) să solicite furnizorului despăgubiri, conform prevederilor contractuale, când i se produc daune din vina acestuia sau în cazul nerespectării indicatorilor de calitate a energiei.

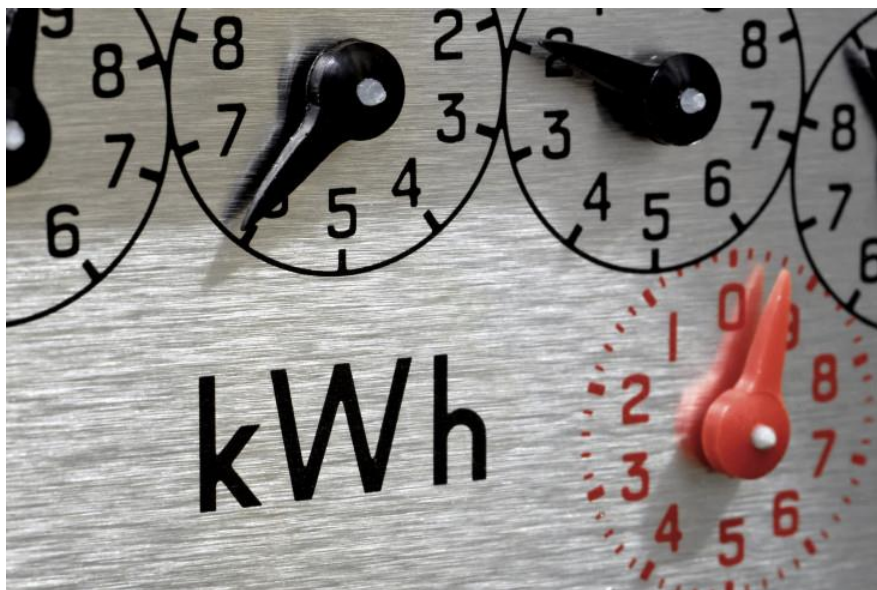
Cu toate acestea, când un cetățean se confruntă cu o problemă specifică cum este cea a existenței de utilități, a bransamentului individual de energie electrică, identificarea legislației care i-ar fi utile presupune consultarea site-ului Autorității Naționale de Reglementare ANRE care, la categoria racordare la rețele de interes public, cuprinde următoarele acte normative

- [Ord. 113/2018 privind modificarea anexei nr. 1 la Metodologia de stabilire a tarifelor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 11/2014, și pentru modificarea Ordinului ANRE nr. 141/2014 pentru aprobarea tarifelor specifice și indicilor specifici utilizați la stabilirea tarifelor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de interes public. Data: 27.06.2018. MO 560/04.07.2018. Intra în vigoare la data de 01.08.2018. Download](#)
- [Ord. 111/2018 pentru modificarea și completarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 59/2013. Data: 27.06.2018. MO 596/13.07.2018. Intra în vigoare la data de 1.08.2018. Download](#)
- [Ord. 95/2018 privind aprobarea clauzelor obligatorii din contractele pentru prestarea serviciilor în vederea realizării lucrărilor de racordare la rețelele electrice de interes public. Data: 25.05.2018. MO 517/25.06.2018. Download](#)
- [Ord. 63/2017 privind modificarea anexei la Ordinul ANRE nr. 114/2014 pentru aprobarea tarifelor de emisie și actualizare a avizelor tehnice de racordare, certificatelor de racordare și avizelor de amplasament. Data: 26.07.2017. MO 613/28.07.2017 Download](#)
- [Ord. 62/2017 pentru modificarea și completarea Metodologiei privind stabilirea tarifelor de emisie și actualizare a avizelor tehnice de racordare, certificatelor de racordare și avizelor de amplasament, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 61/2014. Data: 26.07.2017. MO 613/28.07.2017. Download](#)

- [Ord. 10/2016 pentru modificarea Metodologiei de stabilire a compensațiilor bănești între utilizatorii racordați în etape diferite, prin instalație comună, la rețelele electrice de interes public, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 180/2015. Data: 30.03.2016 MO 263/07.04.2016 Download](#)
- [Ord. 180/2015 privind aprobarea Metodologiei de stabilire a compensațiilor bănești între utilizatorii racordați în etape diferite, prin instalație comună, la rețelele electrice de interes public Data: 22.12.2015 MO 12/07.01.2016 Modificat prin Ordinul 10/2016 Abroga Ordinul 28/2003 Download](#)
- [Ord. 102/2015 pentru aprobarea Regulamentului privind stabilirea soluțiilor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de interes public Data: 01.07.2015 MO 519/13.07.2015 Abroga Ordinul 129/2008 Download](#)
- [Ord. 11/2015 pentru aprobarea contractului – cadru de racordare la rețelele electrice de interes public Data: 25.02.2015 MO 153/03.03.2015 Abroga Ordinul 9/2006 Intra in vigoare in termen de 2 luni de la data publicarii Download](#)
- [Ord.141/2014 pentru aprobarea tarifelor specifice și indicatorilor specifici utilizați la stabilirea tarifelor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de interes public Data: 03.12.2014 MO 893/9.12.2014 Abroga Ordinul 15/2004. Modificat prin Ordinul 113/2018. Download](#)
- [Ord. 114/2014 pentru aprobarea tarifelor de emiterie și actualizare a avizelor tehnice de racordare, a certificatelor de racordare și a avizelor de amplasament. Data: 06.11.2014 MO 826/12.11.2014. Abroga Ordinul 16/2004. Modificat prin Ordinul 63/2017. Download](#)
- [Ord. 87/2014 pentru modificarea si completarea Metodologiei de stabilire a tarifelor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobate prin Ord. 11/2014 Data: 24.09.2014 MO 713/30.09.2014 Download](#)
- [Ord. 74/2014 pentru aprobarea Continutului-cadru al avizelor tehnice de racordare, abroga Ord. 28/2010, Data: 06.08.2014 MO 603/13.08.2014 Download](#)
- [Ord. 61/2014 pentru aprobarea Metodologiei privind stabilirea tarifelor de emiterie si actualizare a avizelor tehnice de racordare, certificatelor de racordare si avizelor de amplasament Data: 22.07.2014 MO 537/18.07.2014. Modificat prin Ordinul 62/2017. Download](#)
- [Ord. 63/2014 pentru modificarea si completarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobat prin Ord. 59/2013 Data:22.07.2014 MO 537/18.07.2014 Download](#)
- [Ord. 59/2014 privind modificarea Ord. 74/2013 pentru aprobarea Procedurii privind punerea sub tensiune pentru perioada de probe si certificarea conformitatii tehnice a centralelor electrice eoliene si fotovoltaice si abrogarea alin. \(4\) al art. 25 din Norma tehnica „Conditii tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public pentru centralele electrice fotovoltaice”, aprobată prin Ord. 30/2013 Download](#)

- [Ord.11/2014 pentru aprobarea Metodologiei de stabilire a tarifelor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de interes public Data: 03.03.2014 MO 145/27.02.2014 Abroga Ordinul 29/2003. Anexa 1 modificata prin Ordinul 113/2018. Download](#)
- [Ord 75/2013 privind aprobarea Metodologiei pentru evaluarea conditiilor de finantare a investitiilor pentru electrificarea localitatilor ori pentru extinderea rețelelor de distributie a energiei electrice Data: 31.10.2013 MO 666/30.10.2013 Download](#)
- [Ord 59/2013 - pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public. Modificat prin Ordinul 63/2014. Modificat prin Ordinul 111/2018. Download](#)
- [Ord. 30/2013 - aprobarea Normei tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public pentru centralele electrice fotovoltaice Data: 30.05.2013 MO 312/30.05.2013 Download](#)
- [Ord 29/2013- privind modificarea si completarea Normei tehnice Conditii tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public pentru centralele electrice eoliene, aprobata prin Ord. ANRE nr. 51/2009 Data: 29.05.2013 MO 307/29.05.2013 Download](#)
- [Ord. 16 /2012 -pentru aprobarea Procedurii privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice in vecinatatea limitei zonei de activitate a unor operatori de distributie Data: 11.05.2012. MO 339 /18 mai 2012 Abroga ord. 34 /2005 Download](#)
- [Ghid pentru racordarea producatorilor la rețelele electrice de interes public data: 13.04.2011 Download](#)
- [Ord. 28 /2010 pentru aprobarea avizelor tehnice de acordare - continutul-cadru Data: 21.10.2010. MO nr. 842/16.12.2010 Abroga Ord. 37 /2005 Abrogat prin Ord. 74/2014 Download](#)
- [Ord. 51 /2009-Conditii tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public pentru centralele electrice eoliene-Norma tehnica Data: 03.04.2009. MO 306/ 2009 Modificat prin Ordinul 29/2013 Download](#)
- [Ord. 129 /2008- Regulamentul privind stabilirea solutiilor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de interes public Data : 11.12.2008. MO 23 /2009 Abrogat prin Ordinul 102/2015 Download](#)
- [HG. 90 / 23.01.2008-Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public publicata in M.O. nr. 109/12.02.2008 Download](#)
- [Ord. 38 /2007 - Procedura de solutionare a neintelegerilor legate de incheierea contractelor dintre operatorii economici din sectorul EE, a contractelor de furnizare a EE si a contractelor de racordare la retea Download](#)

- [Ord. 45 06- aprobarea Regulamentului privind stabilirea solutiilor de racordare a utilizatorilor la retelele electrice de interes public ABROGAT DE ORD 129 /2008 Download](#)
- [Ord. 34 /2005 - Procedura privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice in vecinatate de limita zonei de activitate a unor operatori de distributie Abrogat prin Ord. 16 /2012 Download](#)



<https://www.cengage.co.uk/boo>

ks/9781133948629/

Având în vedere volumul extrem de mare de acte normative trecute de ANRE, procesul de consultare a acestor documente devine extrem de anevoios pentru consumatorul casnic.

De fapt, din lista de mai sus, doua acte normative sunt cele utile din perspectiva consumatorului casnic, viitor proprietar al unei locuinte din complex rezidential noi sau proprietar al unei locuinte în bloc nou care vizeaza problema bransamentelor individuale. Acestea sunt:

Ordinul nr. 59 din 02.08.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public

și

Ordinul nr. 111/2018 pentru modificarea și completarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobat prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 59/2013

Din Ordinul 59/2013, relevante pentru problematica studiată sunt:

SECTUNEA 1 Etapa preliminară de documentare și informare a utilizatorului

Art. 10. - (1) Utilizatorul poate solicita printr-o cerere operatorului de rețea informații privind condițiile și posibilitățile de realizare a racordării la rețea a unui loc de consum și/ sau de producere, prezentând datele caracteristice ale acestuia.

(2) Ca răspuns la cererea prevăzută la alin. (1), operatorul de rețea este obligat să transmită solicitantului informații generale privind:

a) necesitatea obținerii unui aviz de amplasament, dacă este cazul; în această situație se indică documentația și datele necesare emiterii avizului de amplasament; b) posibilitățile de racordare la rețeaua proprie a instalațiilor aferente locului de consum și/ sau de producere;

c) etapele procesului de racordare la rețea și durata estimată a fiecăreia dintre acestea, corelat cu specificul și datele energetice ale locului de consum și/ sau de producere;

d) acțiunile pe care trebuie să le întreprindă utilizatorul, respectiv operatorul de rețea, și documentele aferente necesare, specifice fiecărei etape a procesului de racordare;

e) tarifele în vigoare practicate de operatorul de rețea, respectiv tarifele pentru emiterea avizelor tehnice de racordare și tarifele de racordare, precum și temeiul legal al acestora.

(3) Informațiile prevăzute la alin. (2) se transmit solicitantului în scris, gratuit, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la înregistrarea cererii scrise a acestuia. (4) Parcurgerea etapei preliminare de documentare și informare a utilizatorului nu este obligatorie pentru utilizator.

ANEXA Nr. 2 și Anexa Nr. 3 a regulamentului sunt însă cele care vizează racordarea individuală care ne interesează în cadrul studiului.

„Anexa 2 la regulament.

REGULI SPECIFICE PENTRU REALIZAREA RACORDĂRII LOCUINTELOR INDIVIDUALE LA REȚEAUA ELECTRICĂ DE DISTRIBUȚIE

1. Racordarea fiecărei locuințe se realizează conform soluției stabilite prin fișă de soluție și consemnate în avizul tehnic de racordare emis de operatorul de distribuție concesionar.

2.1. În situația în care există rețeaua electrică de distribuție publică de joasă tensiune amplasată la o distanță cel mult egală cu 100 m față de limita de proprietate a terenului utilizatorului și puterea maxim simultan absorbită solicitată prin cererea de racordare este mai mică de 30 kVA, racordarea se realizează la rețeaua electrică de distribuție publică de joasă tensiune cea mai apropiată, printr-un branșament dimensionat conform prevederilor normelor tehnice în vigoare, corespunzător puterii aprobate pentru locul de consum respectiv. Eventualele lucrări de întărire a rețelei, necesare pentru preluarea consumului aprobat noului utilizator se realizează de către și pe cheltuiala operatorului de distribuție concesionar.

2.2. În condițiile prevăzute la punctul 2.1, punctul de delimitare se stabilește la bornele de ieșire din grupul de măsurare, montat la limita de proprietate sau, în condițiile art. 22 alin. (4) din regulament, pe proprietatea utilizatorului, în exteriorul locuinței.

2.3. Prevederile de la punctul 2.2 sunt valabile și în situația unui loc de consum temporar de organizare de șantier pentru construirea locuinței.

2.4. Pentru realizarea racordării, fiecare utilizator încheie contractul de racordare cu operatorul de rețea și achită acestuia tariful de racordare.

2.5. În situația prevăzută la art. 44 alin. (4) din regulament, tariful de racordare recalculat în conformitate cu prevederile art. 44 alin. (5) din regulament poate fi cel mult egal cu valoarea tarifului de racordare prevăzută în avizul tehnic de racordare.

3.1. În situația în care rețeaua electrică de distribuție publică de joasă tensiune este situată la o distanță mai mare de 100 m față de limita de proprietate a terenului utilizatorului, la înregistrarea cererii de racordare pentru o locuință individuală având o putere solicitată mai mică de 30 kVA, operatorul de distribuție concesionar are obligația să comunice solicitantului printr-o scrisoare de răspuns, informații cu privire la demersurile efectuate până în momentul respectiv în scopul dezvoltării rețelelor de distribuție pentru electrificarea localității sau pentru extinderea rețelelor de distribuție în zona respectivă, inclusiv calendarul de realizare a lucrărilor.

3.2. Operatorul de distribuție concesionar are obligația de a transmite solicitantului scrisoarea de informare prevăzută la punctul 3.1 în termen de maximum 20 de zile calendaristice de la înregistrarea cererii de racordare.

3.3. Informațiile prevăzute la punctul 3.1 sunt furnizate utilizatorului din prima etapă a procesului de racordare, conform prevederilor art.10 din regulament, și/ sau prin avizul de amplasament.

3.4. În condițiile prevăzute la punctul 3.1, după realizarea lucrărilor de dezvoltare a rețelelor de distribuție care permit racordarea solicitată, operatorul de distribuție concesionar soluționează cererea de racordare conform prevederilor regulamentului, cu precizările de la punctele 1, 2.1 și 2.5.

4.1. Dezvoltarea rețelelor electrice de distribuție pentru electrificarea localităților sau pentru extinderea rețelelor de distribuție se finanțează de operatorul de distribuție concesionar și de

autoritățile administrației publice locale sau centrale, în conformitate cu prevederile art. 51 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

4.2. Utilizatorii care se racordează la rețele realizate în condițiile prevăzute la punctul 4.1 nu plătesc compensație bănească, autoritatea locală neavând calitatea de prim utilizator în sensul prevăzut la art. 22 alin. (7) din regulament”.

ANEXA Nr. 3 la regulament

REGULI SPECIFICE PENTRU REALIZAREA RACORDĂRII LA REȚEAUA ELECTRICĂ DE DISTRIBUȚIE A ANSAMBLURILOR DE BLOCURI DE LOCUINTE ȘI/SAU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

1. **Dezvoltatorul adresează operatorului de distribuție concesionar** o cerere pentru realizarea rețelei electrice de interes public necesare pentru racordarea utilizatorilor individuali, prezentând date referitoare la puterile maxim simultan absorbite, individual și pe ansamblu. Documentația anexată cererii cuprinde documentele prevăzute la art. 14 alin. (1) din Regulament.

2.1. În termen de maximum 45 de zile calendaristice de la data depunerii cererii și a documentației prevăzute la punctul 1, operatorul de distribuție concesionar are obligația să propună dezvoltatorului un contract pentru realizarea rețelei electrice de interes public necesare pentru racordarea utilizatorilor individuali, astfel încât viitorii clienți casnici din ansamblu să poată beneficia, **în conformitate cu prevederile legale în vigoare, de serviciul universal la nivelul de calitate prevăzut în standardul de performanță referitor la serviciul public de distribuție.**

2.2. Rețeaua electrică prevăzută la punctul 2.1 cuprinde și rețeaua de distribuție de joasă tensiune din interiorul ansamblului, până la locul de montare al contoarelor individuale, în cazul unui ansamblu de blocuri de locuințe, respectiv până la limitele de proprietate ale locuințelor din ansamblu, în cazul unui ansamblu rezidențial format din locuințe individuale.

2.3. **În cazul unui ansamblu de blocuri de locuințe, grupurile de măsurare individuale se poziționează centralizat, la parter sau pe palier.**

3. Prin excepție de la prevederile de la punctul 2.1, în situația în care drumurile de acces din interiorul ansamblului constituie domeniu public, rețelele electrice de distribuție din interiorul ansamblului se realizează cu respectarea prevederilor art. 51 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

4.1. **Contractul pentru realizarea rețelei electrice de interes public necesare pentru racordarea utilizatorilor individuali, încheiat între dezvoltator și operatorul de distribuție concesionar, conține următoarele: a) condițiile de finanțare de către dezvoltator a cheltuielilor efectuate de operatorul de distribuție concesionar pentru realizarea rețelei electrice de interes public necesare pentru racordarea utilizatorilor individuali; b) condițiile de realizare de către operatorul de distribuție concesionar a rețelei prevăzute la lit. a); c) condițiile de restituire de către operatorul de distribuție**

concesionar, în condiții de eficiență economică în conformitate cu prevederile legale, a costurilor de realizare a rețelei prevăzute la lit. a), achitate de dezvoltator.

4.2. Pentru încheierea contractului prevăzut la punctul 4.1, dezvoltatorul trebuie să depună la operatorul de distribuție concesionar, în copie, autorizația de construire în termen de valabilitate pentru ansamblul de blocuri de locuințe și/sau de locuințe individuale.

5. Rețeaua electrică de interes public necesară pentru racordarea utilizatorilor individuali se poate realiza în etape, corelat cu etapele de finalizare a locuințelor, conform contractului prevăzut la punctul 4.1.

6.1. Operatorul de distribuție concesionar restituie dezvoltatorului o cotă din contravaloarea cheltuielilor cu finanțarea lucrărilor de realizare a rețelei electrice de interes public necesare pentru racordarea utilizatorilor individuali din ansamblu, efectuate conform contractului prevăzut la punctul 4.1, numai după ce numărul cererilor de racordare individuale înregistrate la operatorul de distribuție concesionar, din partea viitorilor clienți casnici din ansamblu, utilizatori ai rețelei, reprezintă cel puțin 80 % din numărul total al locuințelor din ansamblu, pentru alimentarea cărora s-a realizat rețeaua respectivă.

6.2. Cota care se restituie conform prevederilor punctului 6.1 se stabilește de operatorul de distribuție concesionar în baza unei analize de eficiență economică.

7. După realizarea rețelei de distribuție de către operatorul de distribuție concesionar în condițiile contractului prevăzut la punctul 4.1, racordarea locuințelor individuale se face de către operatorul de distribuție concesionar, cu parcurgerea etapelor prevăzute de Regulament, cu precizările din Anexa nr. 2 la regulament.

8. Pentru realizarea racordării locuinței, utilizatorul individual achită numai tariful de racordare operatorului de distribuție concesionar, fără ca dezvoltatorul ansamblului sau vreun alt utilizator din ansamblu să-i mai perceapă plata vreunei compensații.

9.1. Este interzisă alimentarea cu energie electrică a clienților finali casnici individuali din ansamblu utilizând instalațiile electrice realizate pentru racordarea organizării de șantier necesare construirii blocurilor și/sau locuințelor.

9.2. Operatorul de distribuție concesionar are obligația să verifice dacă sunt respectate prevederile de la punctul 9.1 și, în situația în care constată încălcarea acestora, să procedeze la deconectarea instalației de racordare a organizării de șantier, cu informarea imediată a autorității competente.

9.3. Dezvoltatorul are obligația să permită operatorului de distribuție concesionar efectuarea verificărilor prevăzute la punctul 9.2.

Ordinul 59/2013 fost completat în această vară, la 1 august 2018 când a fost publicat Ordinul nr. 111/2018 pentru modificarea și completarea Regulamentului privind racordarea

utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobat prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 59/2013

Modificările aduse sunt:

Având în vedere dispozițiile art. 25 alin. (13) din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul prevederilor art. 5 alin. (1) lit. c) și ale art. 9 alin. (1) lit. q) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 33/2007 privind organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 160/2012, cu modificările și completările ulterioare, președintele Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei emite prezentul ordin.

Art. I. -

Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobat prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 59/2013, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 517 și 517 bis din 19 august 2013, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 25, alineatul (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

" (2) Operatorii de distribuție, cu excepția operatorilor de distribuție concesionari, emit avize tehnice de racordare utilizatorilor numai după obținerea de la operatorul rețelei electrice din amonte fie a avizelor tehnice de racordare proprii ce conțin condițiile tehnico-economice de racordare suplimentare, fie a comunicării prevăzute la art. 62 alin. (1), ca urmare a solicitării de actualizare în conformitate cu prevederile art. 5 alin. (2) lit. a) și b), în situațiile prevăzute la art. 6 alin. (1) sau alin. (2) lit. b)."

2. Articolul 34 se modifică și va avea următorul cuprins:

" Art. 34. - (1) După primirea ofertei de racordare, exprimată prin avizul tehnic de racordare, utilizatorul poate solicita în scris operatorului de rețea încheierea contractului de racordare. Cererea va fi în mod obligatoriu semnată de utilizator sau de împuternicitul legal al utilizatorului.

(2) Cererea prin care utilizatorul solicită încheierea contractului pentru proiectarea/execuția lucrărilor din categoria prevăzută la art. 41 lit. b) cu un anumit proiectant/constructor atestat, în condițiile art. 44 alin. (4), constituie cerere de încheiere a contractului de racordare."

3. La articolul 43, după alineatul (5) se introduce un nou alineat, alineatul (6), cu următorul cuprins:

"(6) Operatorul de rețea proiectează și execută lucrările din categoria celor prevăzute la art. 41 lit. a) cu personal propriu sau încheie un contract de achiziție publică pentru proiectare/executare de lucrări cu un operator economic atestat de autoritatea competentă, respectând procedurile de atribuire a contractului de achiziție publică."

4. La articolul 44, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

" (3) Pentru proiectarea și executarea lucrărilor din categoria prevăzută la art. 41 lit. b), operatorul de rețea încheie un contract de achiziție publică pentru executare de lucrări cu un

operator economic atestat de autoritatea competentă, respectând procedurile de atribuire a contractului de achiziție publică."

5. La articolul 44, [alineatul \(4\)](#) se modifică și va avea următorul cuprins:

" (4) Prin excepție de la prevederile alin. (3), contractul pentru proiectarea și/sau execuția lucrărilor din categoria celor prevăzute la art. 41 lit. b) se poate încheia de către operatorul de rețea și cu un anumit proiectant și/sau constructor atestat, ales de către utilizator, în condițiile în care utilizatorul cere în scris, explicit, acest lucru operatorului de rețea, înainte de încheierea contractului de racordare."

6. La [articolul 44](#), după [alineatul \(4\)](#) se introduce un nou alineat, alineatul (4¹), cu următorul cuprins:

" (4¹) În situația prevăzută la alin. (4), contractul pentru execuția lucrărilor din categoria celor prevăzute la art. 41 lit. b) se încheie de către operatorul de rețea cu un anumit constructor atestat, ales de către utilizator, în maximum 5 zile lucrătoare de la data emiterii autorizației de construire a instalației de racordare, cu respectarea obligațiilor părților, prevăzute în contractul de racordare."

7. În anexa [nr. 1](#) la regulament, definiția instalației de racordare se modifică și va avea următorul cuprins:

" instalație de racordare - instalație electrică realizată între punctul de racordare la rețeaua electrică de interes public și punctul de delimitare dintre instalațiile operatorului de rețea și instalațiile utilizatorului, excluzând contorul de energie electrică;"

8. În anexa [nr. 1](#) la regulament, definiția tarifului de racordare se modifică și va avea următorul cuprins:

" tarif de racordare - tarif reglementat care reprezintă cheltuiala efectuată de un operator de rețea pentru realizarea lucrărilor de racordare a unui loc de consum și/sau de producere al unui utilizator la rețeaua electrică, excluzând costurile aferente contorului de energie electrică;"

9. În anexa [nr. 3](#) la regulament, după punctul 2.1 se introduce un nou punct, punctul 2.1¹, cu următorul cuprins:

" 2.1¹. Emiterea avizului tehnic de racordare a organizării de șantier pentru construirea ansamblului de blocuri de locuințe și/sau de locuințe individuale este condiționată de constituirea de către dezvoltator a unei garanții de tip depozit escrow, pentru finanțarea integrală a realizării rețelei electrice prevăzute la pct. 2.1."

10. În anexa [nr. 3](#) la regulament, după punctul 4.4 se introduce un nou punct, punctul 4.4¹, cu următorul cuprins:

" 4.4¹. În situația prevăzută la pct. 4.4, contractul de lucrări pentru execuția rețelei electrice de interes public necesare pentru racordarea utilizatorilor individuali din ansamblu se încheie de către operatorul de distribuție concesionar cu un anumit constructor atestat, ales de către dezvoltator, în maximum 5 zile lucrătoare de la data emiterii autorizației de construire a rețelei respective."

11. În anexa [nr. 3](#) la regulament, punctul 6.1 se modifică și va avea următorul cuprins:

" 6.1. Operatorul de distribuție concesionar restituie dezvoltatorului o cotă din contravaloarea cheltuielilor cu finanțarea lucrărilor de realizare a rețelei electrice de interes public necesare pentru racordarea utilizatorilor individuali din ansamblu, efectuate conform contractului prevăzut la pct. 4.1, numai după ce numărul cererilor de racordare individuale înregistrate la operatorul de distribuție concesionar, din partea viitorilor clienți din ansamblu, utilizatori ai rețelei, reprezintă cel puțin 80% din numărul total al locurilor de consum din ansamblu, pentru alimentarea cărora s-a realizat rețeaua respectivă."

12. În anexa [nr. 3](#) la regulament, după punctul 6.1 se introduce un punct nou, punctul 6.1¹, cu următorul cuprins:

„6.1¹. Operatorul de distribuție concesionar restituie cota din contravaloarea cheltuielilor cu finanțarea lucrărilor de realizare a rețelei electrice de interes public, în maximum 30 de zile de la data îndeplinirii condiției prevăzute la pct. 6.1.”

Art. II. -

Operatorii economici din sectorul energiei electrice duc la îndeplinire prevederile prezentului ordin, iar entitățile organizatorice din cadrul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei urmăresc respectarea prevederilor prezentului ordin.

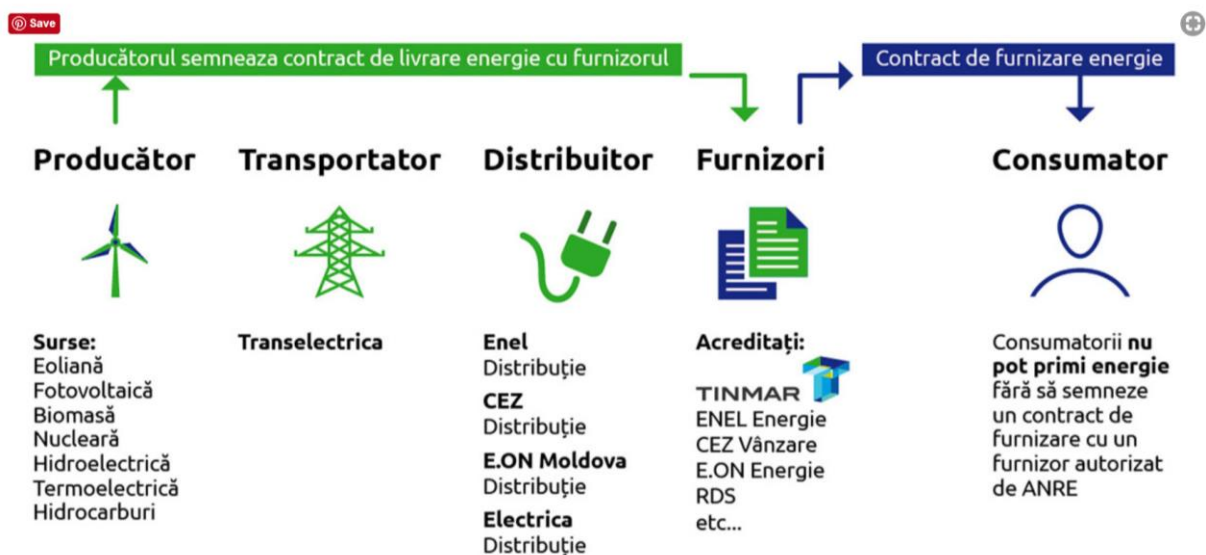
Art. III. -

Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, și intră în vigoare la data de 1 august 2018.

Astfel, odată cu introducerea acestor modificari, mai multe obligații (inclusiv financiare pentru constituirea contului de garanție) i se atribuie dezvoltatorilor.

Cu privire la procedurile de racordare, acestea sunt specificate de ANRE și pot fi regasite pe site-urile distribuitorilor. Consumatorul care dorește racordarea unei locuințe sau a unui bloc de apartamente la rețeaua de distribuție a energiei electrice trebuie să urmeze câțiva pași până la semnarea contractului.

Proceduri de racordare



Sursa: <https://www.tinmar.ro/liberalizare/>

Pentru racordarea la rețeaua de distribuție a energiei electrice, este necesară obținerea avizului tehnic de racordare (ATR). Emiterea ATR se realizează contra cost pe baza de tarife reglementate de către ANRE conform listei de tarife pentru emiterea avizelor de amplasament, aprobate de ANRE prin Ordinul 114/2014 pentru aprobarea tarifelor de emitere și actualizare a tarifelor de racordare, a certificatelor de racordare și a avizelor de amplasament.

Ulterior, toți pașii care trebuie urmăriți se regăsesc la furnizorii de energie electrică și presupun (în funcție de modelele prestabilite ale furnizorilor) următoarea listă:

Pentru obținerea ATR, solicitantul trebuie să depună, după caz, următoarele documente (în cazul de față s-a luat lista de acte necesare de pe site-ul CEZ vânzare):

- [F-PO-01-03-01#01#01_Cerere de racordare - loc de consum casnic](#);
- [F-PO-01-03-01#03#05_Chestionar energetic - producatori](#);
- [Avizul de amplasament](#), în copie, dacă acesta este necesar conform reglementărilor, pentru obiectivul sau instalația ce se realizează pe locul de consum respectiv;
- Certificatul de urbanism în termen de valabilitate, în cazul construcțiilor existente, actul de proprietate, respectiv contractul de închiriere, în copie;
- Planul de situație la scară, cu amplasarea în zona a locului de consum, vizat de emitentul certificatului de urbanism, ca anexa la acesta, pentru construcțiile noi sau

pentru constructiile existente care se modifica, in copie. Pentru constructiile existente care nu se modifica este suficienta schita de amplasament, cu coordonate din care sa rezulte precis pozitia locului de consum;

- Actul de proprietate sau orice alt in scris care atesta dreptul de folosinta asupra terenului, incintei ori cladirii in care se constituie locul de consum pentru care se solicita racordarea, in copie. In cazul spatiilor inchiriate, este necesar si acordul notarial al proprietarului pentru executarea de lucrari in instalatiile electrice;
- Actul de identitate al celui care solicita ATR-ul, in copie;
- Dovada platii tarifului reglementat pentru emiterea avizului tehnic de racordare, in copie (acest lucru nefiind o conditionare pentru emiterea Avizului tehnic de racordare, dar ATR-ul nu va fi transmis la solicitant decat dupa achitarea acestui tarif). Factura pentru tariful reglementat pentru emiterea avizului tehnic de racordare se emite cu ocazia depunerii documentatiei complete. Valoarea tarifului pentru emiterea avizului tehnic de racordare este in functie de puterea electrica solicitata a fi absorbita de receptoarele utilizate, conform [listei de tarife pentru emiterea avizelor tehnice de racordare](#), aprobate de ANRE prin Ordinul 114/2014.

Din informatiile prezentate succint in acest capitol, putem deduce mai intai de toate faptul ca procesul de consultare a legislatiei este unul dificil intrucât avem un volum mare de acte normative care trebuiesc analizate. Nu exista un document care sa centralizeze dispozitiile care vizeaza strict bransamentul individual al consumatorilor din blocuri rezidentiale noi. Chiar dacă exista norme europene generale de protecție a consumatorilor de energie, legislatia naționala este cea care reglementeaza drepturile și obligatiile consumatorilor de energie electrică. În situația consultării acesteia, identificarea pasilor pe care ii poate urma un consumator casnic care se confrunta cu problema bransarii individuale care trebuie realizata de către dezvoltator, este aproape imposibila.

CAPITOLUL III

REFLECTAREA IN SURSELE MASS-MEDIA A PROBLEMATICII BRANSAMENTELOR ENERGETICE IN BLOCURI NOI

De-a lungul anilor, în presa au existat câteva articole dedicate problemei bransamentelor din blocurile noi. Regasim în presa online articole sub forma de știri și nu analize sau investigatii serioase care sa conțină informații relevante pentru proiectul de fata. Se pot identifica dezvoltatorii imobiliari și localitatile unde problema persista, însă respectivele materiale, relateaza problemele urgențe generate de absenta bransamentelor individuale, vorbesc despre impactul social, pagubele aduse acelei comunitati, fără a comunica publicului contextul care a dus la generarea problemei, responsabilitatile autoritatilor sau potențiale cai de solutionare a problemei.

De asemenea, fiecare caz separat are anumite particularitati de ordin juridic (legislatia în anul respectiv) sau tehnic. Toate, însă, țin de faptul ca la momentul achizitionarii unui apartament nou, proprietarii nu au fost informați și nu cunosteau obligatiile dezvoltatorilor de a vinde locuinte care sa detina bransament individual la energie electrică.

Cateva articole regasim mai jos:

[1. Cum a ajuns Comisia Europeana sa arbitreze un conflict dintre un dezvoltator imobiliar si proprietari din Romania declansat de factura de curent](#)

Cu jalba la Bruxelles ca sa te debransezi de la rețeaua baietilor destepti.

Cum a ajuns Comisia Europeana sa arbitreze un conflict dintre un dezvoltator imobiliar si proprietari din Romania declansat de factura de curent.

Peste 800 de familii din ansamblurile constructorului Impact au restante de circa 10 miliarde lei vechi la facturile de energie si utilitati. Seful IMPACT sustine ca din cauza gerului sau a pierderii locului de munca. Proprietarii sustin inasa ca refuza pur si simplu sa mai plateasca. Marul discordiei - rețeaua de distributie de energie electrica. Desi, cel puțin in Bucuresti, proprietarii au platit in medie cate 14.000 euro (plus TVA) pentru rețele, Impact si-a revendicat dreptul de proprietar, astfel ca nu pot incheia individual contracte cu Enel.

- In urma plangerilor facute la Bruxelles de catre un proprietar, Comisia Europeana a transmis pe 25 ianuarie catre autoritatile din Bucuresti o cerere de informatii privind situatia din cartierele Impact.
- Autoritatile romane au la dispozitie trei saptamani pentru a da un raspuns, inasa IMPACT sustine deja ca e dispus sa cedeze rețele catre ENEL.

”Am constatat ca iarna grea face ca nota de plata sa creasca peste posibilitatile unor familii care au credite, au afaceri care merg prost sau si-au pierdut locul de munca. Factura cu dezapezirea, factura cu incalzirea, factura cu iluminatul public, factura cu apa si canalizarea, factura cu paza si controlul accesului, sunt toate la un loc mai mici decat factura pentru energia electrica. Aceasta este principala cauza pentru care aproape o treime din familii sunt in situatia de a fi debransate de la alimentarea cu energie electrica, soldul cumulat al acestora

fiind de aproape 10 miliarde de lei vechi", declara la sfarsitul lunii trecute Dan Ioan Popp, director executiv Impact.

Mai mult, directorul Impact cerea Guvernului subventionarea de urgenta a familiilor datornice in conditiile in care aplicarea stricta a legii ar insemna debransarea imediata a sute de proprietari, precum si intocmirea de dosare penale. Impact era acuzata ca-si revendica pe nedrept titlu de proprietar al retelei de distributie si ca refuza accesul Enel.

Revolta proprietarilor

Nu acesta este adevarul, sustin presedintii a doua asociatii de proprietari din cartierele Class si Azur, doua ansambluri rezidentiale dezvoltate de Impact in Bucuresti. Asociatiile de proprietari acuza ca desi contractele de executie prevedeau ca pret al contractului pretul format din "constructie+ teren+ retele" si ca in functie de pozitia casei pretul retelelor au variat intre 17.880 euro si 9.500 euro din pretul total, Impact se considera proprietar peste retelele de distributie si nu permite accesul altor companii.

"Principala problema o reprezinta in primul rand energia electrica, pentru ca ar fi trebuit, conform contractelor de executie, sa avem contracte cu Electrica Muntenia Sud, acum Enel. In contractele de executie se spune negru pe alb ca Impact va preda retelele catre Electrica. (...) Am dat banii catre Impact, ei au facut toate platile si si-au lasat in contabilitate toate aceste facturi, fara a le mai scadea. Astfel sustin ei ca retelele se afla in patrimoniul lor. De cand insa notele contabile sunt acte de proprietate? Noi avem cadastru in care avem incluse si trotuarele, sub care sunt teava de gaze, de apa si de curent", sustine Adina Coca, presedintele asociatiei de proprietari din Class.

Mai mult, sustine Adina Coca, "de cinci ani, proprietarii sunt impiedicati de Impact sa semneze cu alte companii pentru furnizarea si distributia de gaze". Adina Coca mai sustine ca aceasta "poveste" a 202 familii din Class, se repeta in Azur, Gamma, Junior, Epsilon si Beta - celelalte ansambluri construite de Impact in Voluntari si chiar in Boreal din Constanta.

*"Avem raspuns scris de la ENEL in care se spune ca Impact refuza sa predea retelele de distributie de energie electrica. **Impact a amenintat ca da in judecata Enel daca indraznesc sa intre in Azur pentru a incheia contracte individuale**", precizeaza si Adrian Antonescu, presedintele asociatiei de proprietari Azur, asociatie suspendata recent in instanta.*

Antonescu sustine ca inca din mai 2008, catre Enel au fost depuse 110 dosare pentru contracte individuale, dar ca Impact a amenintat ca daca nu se incheie cu ei li se va taia si apa si gazele.

Cat costa curentul la dezvoltator

Cat priveste un exemplu de diferenta la factura de energie electrica, Adina Popa sustine ca in 2009 Enel incasa 0,3125 lei/kw, in timp ce proprietarii din Class achitau catre Impact intre 0,4128-0,4164 lei/kw. Problema o constituie insa si alte facturi considerate nejustificate de catre proprietari.

"Dar pe langa pretul mai mare achitam "intretinere stalpi de iluminat, intretinere pompe" fara

ca Impact sa faca efectiv ceva. (...) Asa zisele restante sunt din faptul ca multi nu au mai vrut sa achite sume pentru care nu am primit niciodata justificari. Am cerut permanent sa ni se explice de ce becurile de la iluminatul stradal (pe care l-au sistat din octombrie 2009) consuma de la o luna la alta din ce in ce mai mult curent. Daca la inceput (2005) becurile consumau in jur de 5.000 kw/luna (exagerat, dar oricum acceptabil) Impact a inceput sa ne factureze cate 20.000-25.000 kw lunar pentru aceleasi instalatii. Fara nici o justificare", mai relateaza

Adina

Coca.

De cealalta parte, Impact sustine ca este proprietar de drept al retelelor de distributie a energiei electrice.

"Impact este proprietar al retelelor conform autorizatiei de construire si procesului verbal de receptie, pe langa faptul ca in contracte nu se specifica faptul ca retelele ar fi ale proprietarilor. Un motiv in plus care demonstreaza ca retelele apartin Impact este faptul ca, in Azur s-a incercat infiintarea unei asociatii de proprietari care nu a fost recunoscuta in justitie datorita faptului ca nu detinea toate partile comune, inclusiv retelele electrice. In 2006-2007, pretul constructiei unei case era de 70.000-100.000 euro, cat cel al unui apartament, deci este logic ca nu aveau cum sa cumpere in acest pret si retelele electrice, de apa si gaze, ceea ce vor ei acum cu titlu gratuit", sustine Florian Fugasin, manager de relatii publice la Impact.

REFERINTE

"Intr-una din locatii, incepand cu ianuarie 2010 tariful este de 0,255 RON/kw la care se adauga tariful de 0,078 RON/kw, conform deciziei ANRE nr. 2321/04.11.2008. In alta locatie, tariful de distributie este zero, proprietarii fiind refacturati cu acelasi tarif de furnizare la care Impact achizitioneaza la randul sau energia electrica (0,255 Ron/KW). Facturile transmise proprietarilor confirma aceasta informatie. Astfel, consumatorii casnici au cel mai mic tarif din Bucuresti, cu circa 40% mai mic decat cel practicat in mod uzual de Enel", spune Fugasin.

Cum a escaladat conflictul

Conflictul dintre proprietari si Impact a escaladat in special in cartierele Azur 1 si Azur 2 din Bucuresti, unde refuzul anumitor proprietari de a mai plati a determinat Impact sa ameninte ca pe 28 ianuarie va intrerupe temporar contractul cu furnizorul de energie Renovatio Trading SRL, masura care ar fi urmat sa-i afecteze inclusiv pe cei cu platile la zi.

Totusi in urma unei intalniri intre reprezentantii Autoritatii Nationale de Reglementare in Domeniul Energiei (ANRE) si Impact, care a avut loc pe 27 ianuarie, actiunea Impact a fost suspendata. Am cerut explicatii ANRE daca actiunea Impact de a taia curentul inclusiv si celor buni-platnici este legala, insa raspunsul ANRE nu este nici pe departe unul transant.

"Pentru alimentarea ansamblurilor Azur 1 si Azur 2, Impact Developer & Contractor a incheiat un contract de vazare-cumparare a energiei electrice cu un furnizor (Renovatio Trading SRL). Suspendarea/rezilierea contractului in cauza se face conform clauzelor prevazute in continutul acestuia. Implicatiile suspendarii/rezilieri contractului respectiv asupra proprietarilor de locuinte din ansambluri privesc exclusiv pe Impact", au declarat pentru HotNews.ro oficialii ANRE.

Oficialii ANRE mai sustin ca in urma acestei intalniri "s-a stabilit sistarea actiunii demarate de catre Impact". In fapt, asa cum sustine Adrian Antonescu, proprietar in Azur, actiunea a fost

suspendata pana la data de 11 februarie. Mai mult, oficialii Impact sustin ca Enel va prelua in conditii comerciale reseaua de distributie a Impact.

"S-a convenit de comun acord cu ANRE ca sa se amane termenul de intrerupere a contractului cu Renovatio si ca se va lua in calcul preluarea retelelor de catre furnizorul de ultima optiune (in cazul acesta ENEL) in conditiile comerciale negociate, adica ENEL va plati pentru ele", spune Florian Fugasin, reprezentantul Intact.

De ce sa fie desemnat Enel? In lipsa unui raspuns din partea ANRE, singurul raspuns pe care il avem este tot de la Impact:

"Legea energiei spune ca energia electrica fiind o resursa strategica, cetatenii nu pot fi privati de furnizarea acestui serviciu si de la zona la zona este un furnizor de ultima optiune care este obligat in ultima instanta sa ofere aceste servicii, in acest caz, ENEL", a explicat Florian Fugasin.

Solutia: la Bruxelles

De ce nu s-a putut face acest lucru mai curand? Explicatia este poate faptul ca, in urma plangerilor facute catre Bruxelles de catre Adrian Antonescu, Comisia Europeana a transmis pe 25 ianuarie catre autoritatile din Bucuresti o cerere de informatii privind situatia din cartierele Impact. Autoritatile romane au la dispozitie trei saptamani pentru a da un raspuns.

"In baza solicitarii mele si a unui dialog de sase luni de zile cu oficialii europeni, directia generala de energie din cadrul Comisiei Europene a transmis o notificare autoritatilor romane, in care solicita explicatii intr-un termen de trei saptamani privind situatia de aici, avertizand asupra posibilitatii deschiderii unei proceduri de infringement. Drept urmare, pe 27 ianuarie ANRE s-a intalnit cu Impact si a dispus ca ENEL sa preia capacitatile energetice din cartierele Class si Azur", a spus Antonescu.

Contactat de HotNews.ro, Ferran Tarradellas Espuny, purtatorul de cuvint al comisarului european pe energie, a confirmat notificarea transmisa autoritatilor romane: "Serviciile Comisiei Europene, in calitate de gardieni ai tratatului european trebuie sa supravegheze asupra respectarii legislatiei UE si in consecinta pot cere Statelor Membre informatii atunci cand este necesar. Aceasta nu indica la acest moment faptul ca Comisia Europeana ar putea, sau nu, sa deschida o procedura de infringement. Cererea de informatii a fost declansata in urma unei plangeri a unui cetatean roman referitoare la un asa numit refuz de conectare a proprietatii sale la reseaua de distributie electrica din Romania", a declarat pentru HotNews.ro Ferran Tarradellas Espuny. Cat priveste posibilitatea deschiderii unei proceduri de infringement impotriva Romaniei, plecand de la aceasta situatie, oficialul european a precizat ca "aceasta va depinde in mare masura de analiza informatiilor furnizate de autoritatile romane. Este mult prea devreme ca sa ne pronuntam".

Desi HotNews.ro a trimis intrebari de cateva zile catre Ministerul Economiei si ANRE, referitoare la aceasta actiune a Comisiei Europene si la conditiile de preluare de catre ENEL a retelelor Impact, oficialii celor doua institutii nu ne-au transmis un raspuns pana la publicarea acestui material.

NOTA: Cititorii HotNews.ro sunt invitati sa-si prezinte experiente similare legate de dezvoltatorii imobiliari din Romania

Câteva din comentariile la acest articol releva probleme similare în alte complexe:

aceeasi situatie in cartierul nostru (Marți, 2 februarie 2010, 22:21)

emanuel popa [anonim]

„salutare!

aceeasi situatie exista si in cartierul nostru care se cheama "confort residence" (emil racovita 70, voluntari), situat chiar langa impact azur. al nostru este construit de domus stil, firma fratilor negoita.

in schimb, negoita a avut bunul simt sa factureze curentul si apa la preturi mai mici decat cele practicate de Enel in Bucuresti. un fel de pret pentru organizarea de santier. acest lucru s-a intamplat pana in august 2009. facturile pentru consumul incepand din august 2009 vad ca folosesc preturi similare Enel.

in continuare ramane insa problema contractului si faptul ca platim banii respectivi in contul unei persoane fizice. nu ai unde sa suni cand apare o avarie. nu te despagubeste nimeni in caz de anomalii in retea electrica si defectiuni la aparatele electrocasnice.

noapte buna! „

"Cum pot lua legatura cu d-ul Antonescu sau d-na Coca. Aceiasi situatie este si in ansamblul Terra Residence din Voluntari – 272 familii/apartamente, doar ca intre timp, asa zisul dezvoltator a intrat in faliment, iar administratorul judiciar PriceWaterHouse Coopers ne propune solutia de a cumpara noi asociatiile de proprietari retea electrica, inclusiv transformatorul electric si s-o donam catre Enel, acest stat in stat, cu toate ca noi am cumparat apartamente, in pretul caror erau incluse si retelele de utilitati necesare(apa, canal, gaze, energie electrica). La fel si noi am facut adresa catre ANRE, OPC, Primaria Voluntari care i-a dat aviz de constructie, dar am primit raspuns de la ANRE prin care ne spunea, noua asociatiilor de proprietari, ce solutii sunt si ca va amenda aceasta firma, deoarece furnizeaza ilegal energie electrica. PriceWaterHouse Coopers ne cam duce cu vorba, dar problema mare este ca de 2 ani si jumătate noi nu avem contracte individuale de furnizare LEGALA a energiei electrice, iar in cazul defectiunii retelei electrice vom ramane probabil pe intuneric..... "

"Toate cartierele Impact sunt construite in aceleasi conditii. In cartierul Class, Impact are aprobat de catre ANRE tarif de distributie. (deci recunoastere ca retea este a lor) In cartierul Beta - proprietarii au hotarit sa achite soc. comerciale Impact cota de amortizare din retea electrica si au convenit sa o predea la Enel.(recunoscere din nou ca retea este a lor) In cartierul Azur - o serie de proprietari cu datorii imense la consumul curentului electric, au blocat cutiile de distributie a energiei electrice, au agresat angajatii Impact care faceau lucrarile de mentenanta, s-a intervenit de catre necunoscuti asupra punctului Trafo si toate aceste lucruri se intampla pentru a ca acesti datornici sa ramina cu datoriile neplatite. "

"Conventia MM 1909/06.05.2004 pentru realizarea cartierului H. Coanda specifica: Art. 2, al.g) SC Electrica SA - FDFEE Muntenia Sud va asigura proiectarea, finantarea si executia retelei de alimentare cu energie electrica, etapizat in functie de graficul de lucrari (Conventia 517/194/09.01.2004 intre ANL si SC Electrica SA - FDFEE Muntenia Sud).

Conventia 517/194/09.01.2004 intre ANL si SC Electrica SA - FDFEE Muntenia Sud specifica: Art. 2, SC Electrica SA - FDFEE Muntenia Sud se obliga: a) sa realizeze proiectarea retelelor de alimentare cu energie electrica pentru ansamblul de locuinte ANL H. Coanda, etapizat in functie de graficul de lucrari si dare in folosinta a obiectivelor din ansamblu b) sa promoveze investitia si sa execute retelele de alimentare cu energie electrica pentru ansamblul de locuinte ANL H. Coanda etapizat in functie de graficul de lucrari

Dupa 7 ani de zile cartierul nu are inca alimentarea cu energie electrica. La fel de inexistente sint si celelalte utilitati, apa, canalizare, gaze, drumuri pentru care exista conventii analoge cu Distrigaz, Primaria Sector1.

Singurul, Distrigaz a acceptat sa faca utilitatile dar este conditionat de realizarea drumurilor si canalizarii. Cu celelalte doua, ENEL (SC Electrica SA - FDFEE Muntenia Sud dupa privatizare) si Primaria Asociatia locatarilor a inceput procese. Cel cu Enel este incheiat din toamna (inclusiv apel si recurs) cu decizie irevocabila de a realiza retelele de alimentare cu energie electrica pentru ansamblul de locuinte. Pina acum nu s-a vazut nici o actiune. Din procesul cu Primaria a fost cistigat de catre Asociatie prima faza si acum se afla in recurs.

Probabil ca apelul la Bruxelles va fi ultima solutie dupa ce Asociatia va finaliza si procesul cu Primaria. In tara, in pofida tuturor apelurilor prin memorii, prin media - catre institutiile statului, Guvern, Parlament, politicieni - nimeni nu se sinchiseste de 7 ani de zile. Carterul arata ca ultimul sat din Romania. "

"un ansamblu din bucuresti pe nume EnergiCo fost gama invest cu o problema la fel care tine de 8 ani si pe langa asta este si cu apa nova.toti proprietarii sunt legati la curent si apa pe oragnizare de santier.acest dezvoltator minte toti locatarii de 8 ani ca ii leaga la enel si la apa nova.in urma cu 1 an au inceput si amenintarile ca va suspenda activitatea si ca vor fii debransati de la utilitati"

2. Se construiește în ritm amețitor, fără acte în regulă. Problemele pe care le descoperă unii români după ce cumpără locuințe

O locuință nouă poate veni uneori la pachet cu o mulțime de probleme. Mulți proprietari ajung să semneze actele de vânzare-cumpărare fără să aibă contracte individuale de gaz și de curent, așa cum prevede legea.

Au fost situații când locatarii s-au trezit cu butelii îngropate în curte, în locul racordărilor la gaz. Alții primesc curent de la dezvoltator - în sistem temporar de organizare de șantier - sau prin cabluri improvizate, trase de la alt consumator. Fapte interzise de lege, surprinse de Inspectorul Pro.

În România, se construiește într-un ritm amețitor, care amintește de boom-ul imobiliar din 2007-2008. Noile apartamente se cumpără din faza de proiect, iar viitorii proprietari se îndatorează pe viață, fără să știe de fapt cum vor arăta locuințele lor.

Și astfel, nu puțini sunt aceia pentru care visul de a avea propria casă s-a transformat într-un coșmar bântuit de pereți șubrezi, mirosuri neplăcute sau infiltrații de la ploi. Florin Enache - coordonatorul proiectului BETTER de inițiativă și responsabilitate în construcții - susține că tinerii se grăbesc prea tare atunci când fac alegerea vieții lor.

Florin Enache, coordonatorul proiectului #BETTER: “Există acest miraj și această iluzie că trebuie să cumpăr apartamentul că nu mai găsesc. Că altfel dacă m-aș duce și aș vedea că n-are, n-are, nu știu ce nu îl mai cumpăr. Este foarte debalansată cererea și atunci se lucrează cu profituri interesante și se fac lucrurile așa cum se fac”.

Povestea unui tânăr a început în septembrie 2017, când și-a cumpărat o proprietate în Bragadiru, pentru care va plăti rate timp de 25 de ani.

Proprietar casă: “Ca orice bărbat m-am dus echipat cu bormașina, flex și alte lucruri bărbătești, am băgat în priză să mă apuc de treabă și am constatat că de fapt nu este curent deloc. Noi când am văzut casa inițial nu am avut cum să constatăm dacă avem sau nu curent. În contract a fost stipulate că suntem racordați la curent, becuri nu erau în casă”.

Omul are acum curent electric, pe organizare de șantier. Cu contractul de partea lui, tânărul se luptă de jumătate de an pentru ca să fie racordat individual. Dezvoltatorul aruncă vina pe firma care ar fi trebuit să execute racordarea. Lucrarea ar fi trebuit să fie însă gata în momentul semnării contractului de vânzare cumpărare, așa cum prevede legea.

Conform ordinului ANRE - 59 din 2013 - responsabilitatea pentru racordarea la rețeaua de curent electric este a dezvoltatorului. Acesta trebuie să execute, pe cheltuiala lui, toate lucrările. Viitorul proprietar trebuie doar să semneze contractul pe numele lui și atât. Deși legislația e clară, nereguli sunt fără număr. Un alt bloc, din Sectorul 5 din București, construit în 2012, nu are propriul bransament la electricitate.

Soluția găsită în acest caz de dezvoltator - pentru ca 90 de familii să aibă curent electric - a fost să lege toate apartamentele la contorul unei garsoniere. Pe care tot el o deține într-un bloc de pe o stradă alăturată. Factura vine pe numele său, dar e plătită de locatari. Vorbim despre o improvizație periculoasă și ilegală după cum confirmă și cei de la ENEL.

Administratorul blocului este cel care ține legătura cu dezvoltatorul. Tot el ne conduce să filmăm lucrarea amatoristică din contorul garsonierei.

Dezvoltatorul - Ilie Ioniță - susține că problemele pe care le-a avut cu legea l-au împiedicat să branșeze blocul la electricitate. Acesta a fost cercetat, în 2015, alături de alte persoane, într-un dosar de evaziune fiscală și spălare de bani. Cei anchetați au fost acuzați că au construit și vândut zeci de apartamente fără acte legale pentru a nu plăti taxe și impozite. Banii astfel obținuți i-au investit în construcția altor blocuri.

Prejudiciul a fost estimat la 2,6 milioane de euro.

Ilie Ioniță, dezvoltator: “Am avut niște probleme cu Circa Financiară și conturile mele s-au blocat, nu am mai putut să finalizez această lucrare.

Puteți verifica că sunt depuse actele pentru bransamentul nou și așteptam să ridice blocarea conturilor ca să pot să fac plata pentru că este o plată foarte mare. M-am luptat și am tras de

la blocul următor că mai am un bloc în spate, am tras curent acolo, am plătit vreo 2 sute și ceva de milioane ca să fac un alt bransament nou”

Potrivit E-Distribuție Muntenia este interzisă alimentarea clienților casnici de la un alt consumator. Drept urmare, în 2016 când reprezentanții operatorului au constatat în teren

ca ansamblul de locuințe era alimentat de la un alt bloc s-a procedat la deconectarea să - pentru evitarea situațiilor ce pot duce la periclitarea vieții și a sănătății oamenilor.

În prezent, constatându-se ca ansamblul în discuție este în continuare alimentat fără parcurgerea pașilor legali, E-Distribuție Muntenia se găsește din nou în situația în care ansamblul trebuie deconectat.

În astfel de cazuri, proprietarii ar trebui să-și ceară drepturile în instanță. De multe ori însă, descurajați de termenele lungi de judecată, oamenii renunță. Iar dezvoltatorii câștigă, prind curaj și tupeu. Cum ar putea fi încadrat și acest anunț din avizier, unde dezvoltatorul îi amenință pe oameni că îi debransează până și din încregătura ilegală de cabluri, dacă nu-și plătesc la timp consumul.

Florin Enache, coordonatorul proiectului #BETTER: *“Avem din păcate acest mult fond construit nou cu toate problemele lui pentru că a fost scăpat din mână,*

Reporter: *“Cine l-a scăpat din mână?”*

Florina Enache: *“Controlul fie controlul privat care nu există, fie controlul de stat care teoretic nu trebuia să facă recepții”.*

Inspectoratul de Stat În Construcții - care ar trebui să verifice toate imobilele noi de pe piața

a scăpat însă de mult situația de sub control.

Octavian Brener, purtător de cuvânt Inspectoratul de Stat în Construcții: *“Nu se pot verifica toate autorizațiile emise, nu ai cum să le verifici pe toate. În trimestrul 4 am primit 7 mii de anunțuri de începere de lucrări, deci vă dați seama ce volum este. Așa pățim și la controlul în teren”.*

În aceste condiții, viitorii proprietari trebuie să învețe să se protejeze singuri. Sub presiunea acestei piețe imobiliare în care se vinde repede absolut orice, dar cu fonduri de creditare limitate, oamenii nu ar trebui să mai meargă pe încredere. Ar trebui să verifice direct la furnizori, dacă utilitățile există la viitoarea lor locuință.

Florin Enache, coordonatorul proiectului #BETTER: *“Într-o localitate limitrofă, cineva a cumpărat o casă bucuroasă, după două zile a rămas fără gaz și când a sunat la furnizorul de gaz i s-a spus că: ne pare rău, nu avem rețea în zonă. Butelia era îngropată în grădină”.*

Atenție, așadar, pentru că vă îndatorați pe viață. Nu faceți economie tocmai la ceea ce v-ar putea aduce câștigul în lupta cu dezvoltatorul: consiliere din partea unui avocat, la semnarea contractului.

Florin Enache, coordonatorul proiectului “better”: *“Foarte puțini oameni se uită pe contract și la fel și mai puțini oameni știu ce ar trebui adăugat sau ar trebui scos din contract. Plus că piața în acest moment este atât dezechilibrată, încât contractele nu prea sunt negociabile și aici este un balans pe care îl vom face în timp cu sacrificii din partea celor care fac pasul în perioada aceasta”*

Și nu în ultimul rând, verificați bine dezvoltatorul. Cine este? Și ce a mai construit? Nu ignorați nici cel mai mic semnal de alarmă, dacă nu vreți să rămâneți păgubit. Un tânăr se chinuie de

doi ani să recupereze un avans de 5 mii de euro dat pentru o garsonieră încă neconstruită. Blocul ar fi trebuit să fie gata în 2015. Unul dintre dezvoltatori este același Ilie Ioniță, cel care a construit și blocul din Sectorul 5 al Capitalei.

Reporter: *“Când v-ați interesat de dezvoltator, părea ceva în neregulă?”*

Păgubit: *“Erau ceva probleme, dânsul a mai construit în Sectorul 5, în Sălaj, erau oarecum ceva probleme cu blocurile construite de dânsul Dacă ar fi să o iau de la capăt aș mai aștepta, aș face un credit probabil sau aș alege alt drum. Un sfat pentru cei care cumpără din faza de proiect ar fi să nu se grăbească cu avansul, să plătescă ceea ce văd, să nu pățească ca mine. Eu am plătit practic un plan pe hârtie”*

3. Bloc tăiat de la curent. „Mi-am căutat vena pentru injecție cu lanterna”. Vasilescu, Integral: „Am fost cel mai mare prost din Buzău”

Situație ingrată pentru locatarii unuia dintre blocurile „Integral”, situate vizavi de Drăgaică.

Aseară, lucrătorii de la „Electrica” au decuplat blocul de la energia electrică.

Situația este însă una destul de complicată.

Blocul a aparținut firmei de construcții Integral, care a vândut recent către locatari toate garsonierele.

Numai că plata utilităților s-a făcut chiar și după vânzarea locuințelor prin intermediul firmei Integral, cea care are încheiate contracte cu Electrica, Compania de Apă, RAM și RER.

Locatarii plăteau întreținerea către o angajată a Integral – „doamna contabil” – iar „Integralul” achita apoi facturile la comun atât pentru bloc, cât și pentru sediul și punctele de lucru ale firmei.

Numai că, în ultimele luni, unii dintre locatarii din bloc nu și-au mai plătit la timp întreținerea. Astfel că s-a ajuns la o sumă de 2,1 miliarde de lei vechi, datorată de locatari către Integral.

Numai că în realitate nu e chiar așa de simplu. Deși sunt proprietari de aproape un an, locatarii din bloc nu s-au constituit încă într-o asociație. Actele s-au depus abia pe la sfârșitul lunii ianuarie și vor ieși se pare abia peste două săptămâni, când s-ar putea semna și contractul cu Electrica.

De aceea, locatarii buni-platnici sunt nemulțumiți de situație și îl roagă pe domnul Vasilescu de la Integral să-i mai lase și în luna februarie ca până acum și să-i roage pe cei de la Electrica să rebranșeze blocul.

Atenție, de la 1 martie, Integral a solicitat RAM să debranșeze blocul și de la energia termică.

4. <https://www.replicaonline.ro/locatarii-blocului-debransat-de-la-curent-sunt-revoltati-s-au-dus-peste-reprezentantii-enel-348221/>

Locatarii blocului debransat de la curent sunt REVOLTAȚI! S-au dus peste reprezentanții ENEL!

Locuitorii blocului de pe strada Alexandru Lăpușeanu din Eforie Nord, care acuză că au fost debransați de la rețeaua electrică din cauza unor încurcături, par a fi găsit, în sfârșit, o rezolvare. Cotidianul „Replica” publica în numărul de ieri, un material în care oamenii, locuitori ai aceluiași bloc, sunt nevoiți, să îndure frigul, din cauza faptului că odată cu debransarea de la rețeaua electrică, nu au mai avut nici sursă de încălzire, iar noaptea temperaturile sunt destul de scăzute.

Un grup de persoane, proprietari ai locuințelor din acel bloc, au fost, ieri, la sediul ENEL Distribuție Dobrogea, de pe strada Nicolae Iorga din Constanța, pentru a intra în dialog cu directorul zonal, pentru remedierea, într-un fel sau altul, a situației. Oamenii ne-au declarat că totul a pornit de la Ion Pavel, investitorul care a construit blocul respectiv, dar care nu și-a dus la bun-sfârșit toate obligațiile ce-i reveneau. „Blocul a fost racordat la rețeaua electrică, prin 2008 – 2009, sub formă de organizare de șantier, apoi a plecat și ne-a lăsat așa. Era un contor general pe asociație, iar fiecare garsonieră avea un alt contor. Numai că unii plăteau corect, lună de lună, consumul ce le revenea, alții plăteau mult mai puțin, iar asta bătea la ochi. S-au constatat un decalaj între consumul înregistrat pe contorul general de pe asociație și suma rezultată în urma adunării consumului înregistrat de contoarele fiecărei garsoniere. Așa s-a constatat că unii furau curent, iar de aici a rezultat o datorie de 76.800 lei, pe care noi trebuie să o plătim la ENEL și pentru care am fost debransați”, ne-au declarat oamenii nemulțumiți.

Mai departe, odată ce au luat legătura cu conducerea furnizorului de energie, pare că s-a găsit o soluție, cel puțin teoretică momentan. „Ni s-a recomandat să facem, în primă fază, o eșalonare de plată, pe care să o respectăm și să plătim curentul care trebuie plătit, iar apoi să apelăm la o firmă agreată de ENEL, care să vină să facă un deviz de materiale-manoperă pentru lucrări complexe de instalații electrice. Asta înseamnă branșament direct de la stâlp la fiecare scară, cu tot cu cutii de legătură, în care să fie montate și contoarele. Noi trebuie să ne asumăm datoria, iar ei vor veni să ne branșeze”, ne-au declarat locatarii blocului, după ce au discutat cu conducerea ENEL.

În ceea ce-l privește pe Ion Pavel, oamenii și-au manifestat intenția de a-l acționa în judecată în vederea recuperării sumelor de bani pe care ei le-au plătit sau care urmează să le plătească din cauza nerespectării obligațiilor sale. De precizat că Ion Pavel este nimeni altul decât proprietarul terasei-restaurant „Berlin” din Eforie Nord.

Precizările ENEL:

<https://www.replicaonline.ro/precizari-importante-de-la-enel-referitoare-la-blocurile-din-eforie-care-au-fost-debransate-de-la-curent-348216/>

Daniel ALBU

Acestea sunt câteva dintre articolele regasite în presa. Chiar dacă unele contin informații inexacte, problematica persista din 2008, odată cu darea în exploatarea a blocurilor din complexul Azur al Impact.

CAPITOLUL IV

STUDIUL DE CAZ - BUCURESTI

STUDIUL DE CAZ – ILFOV

Pentru studiul de caz care vizeaza judetul Ilfov, a fost ales cazul complexului Ibiza Sol din Voluntari.



Sursa:

inchirierinord.ro

Complexul rezidential de lux Ibiza Sol Residence are un numar de 304 de apartamente destinate segmentului premium, iar dezvoltatorul, încă etapa de dare în exploatare a locuințelor nu a realizat racordul individual al apartamentelor. Cu toate ca au fost vândute ca locuințe de lux într-un cartier premium, la preturi mult peste media pietei pentru asemenea locuințe, proprietarii Ibiza Sol Residence nu au reușit timp de 10 ani sa obțină racord individual pentru locuințele proprii.

Din documentatia pe care am reușit sa o accesam și din cercetarea pe teren, rezulta ca, în pofida faptului ca au trecut peste 8 ani de la sesizarea Comisiei Europene (mentionata în primul articol din cap. IV al prezentului studiu), complexul Ibiza Sol Residence nu are realizata racordarea individuala. La momentul actual, Asociatia de Proprietari este parte contractanta cu furnizorul. Acest fapt creeaza riscuri enorme pentru locatari. Datorită multiplelor probleme din complex precum construcție defectuoasa, inundatii dese, absenta apei curente din sistemul central, dar si al preturilor ridicate chiar dacă dezvoltatorul a intrat în procedura de insolventa, gradul de ocupare real al complexului este de 40%. În acest context, mulți locatari nu își achita factura la energie electrică (factura care nu este individuala). Sumele actuale sunt extrem de mari, ultima factura pe care am reușit sa o verificam este de 26 488 RON, pentru ultima luna doar facturati pe Asociatia de Proprietari Ibiza Sol, ...Facturile restante insumeaza suma de 66 953 RON. Astfel, soldul total este în valoare de 93 442 RON. La momentul actual s-a reușit reesalonarea datoriei pentru viitorul apropiat, însă lunar se inregistreaza dobanzi aferente datoriei. Chiar dacă un anumit proprietar este bun-platnic, este foarte probabil ca în viitorul foarte apropiat să fie debransat

deoarece nu are bransament și, prin urmare contract individual cu furnizorul de energie electrică.

Studiul de caz Bucuresti, Bulevardul Metalurgiei, Complex Rezidential Cartierul Solar. 553 apartamente construite. Dezvoltator Ad Astra Partners Srl.



Sursa: lajumate.ro

Acest dezvoltator, Ad Astra Partners SRL, ca și mulți alți dezvoltatori identificați în cadrul proiectului, realizează în funcție de faze de execuție și de vânzarea apartamentelor racordurile individuale. Chiar dacă proprietarii din blocurile deja finisate ale complexului s-au mutat în vara lui 2017, la momentul vânzării apartamentelor nu exista bransament individual al apartamentelor, în pofida faptului că în contract scria ca exista racord individual. La momentul începerii proiectului „Campanie de mobilizare pentru acces la energie electrica al proprietarilor din ansamblurile rezidentiale noi”, blocurile erau bransate pe bransament organizare de santier. Abia la sfârșitul lui aprilie 2018 au fost realizate bransamentele individuale. În tot acest rastimp, locatarii primeau factura dezvoltatorului și achitau partea aferenta apartamentului lor. Pentru intarzierea racordarii, nu a existat nicio compensare. Din contra, nu a existat nici macar informare a proprietarilor. Mai mult, la momentul realizării bransamentelor individuale, locatarii au primit o informare prin care erau anunțați ca pot fi debransati dacă nu vor semna cât mai curând noile contracte:

„Cătălina Ivan Administrator : In atentia locatarilor din fazele I si II care inca nu si-au trecut contractele de energie elctrica pe numele lor: Pentru incheierea contractului de furnizare a energiei electrice aveti nevoie de urmatoarele documente: 1. Copie si original: - contractul de vanzare cumparare a apartamentului dumneavoastra - cartea de identitate a proprietarului

(daca nu sunteti proprietar, aveti nevoie de procura notariala si copii dupa CI proprietar). 2. Poza contorului cu indicatii si numar contor pe care o listati si/sau o aveti in telefon. 3. Cerere tip la furnizorul de energie electrica pe care il alegeti, de exemplu: - daca doriti sa incheiati contractul cu Enel, cererea o gasiti pe site-ul contacteem.ro@enel.com sau gasiti sediul apropiat la adresa: Bloc 2B, parter, sector 4, Șoseaua Giurgiului 127, București 077120, telefon linia 0800 07 08 09 sau 021 9291; - daca doriti sa incheiati contractul cu DIGI, luati legatura cu reprezentantul responsabil (agent vanzari) pe sector, dl. Bogdan Savu tel: 0772001476. In plus gasiti pliantele cu informatia necesara in blocul dumneavoastra. Va rugam sa ne prezentati in timp de 14 zile, demersul de solicitare pentru contract la oricare din furnizorul ales, printr-un document/poza transmisa pe e-mail sau watsup la: natalia.sora@cartierulsolar.ro / 0721.262.630 In caz contrar veti fi privati de furnizarea de energie electrica, din data de 1 august 2018. Va multumim pentru intelegere!”.

Atât contractul de vanzare-cumparare al apartamentului în acest complex cât și factura primita pana în aprilie 2018 poate fi prezentata cu mentiunea ca datele confidentiale privind proprietarul nu pot fi dezvaluite.

Un caz aparte cu grave incalcari, amenințări și abuzuri la adresa locatarilor îl constituie blocul din Str. Budila nr. 9, Bucuresti, situație care va fi expusa pe larg pana la finalizarea studiului întrucât sunt necesare câteva modificari.

CONCLUZII (Intermediare)

Absenta informatiei cu privire la necesitatea existentei bransamentului individual la energie electrica a locuintelor noi genereaza o serie de riscuri precum: tarif crescut la energie electrica prin mentinerea bransamentului de tip "organizare de santier", (deseori dezvoltatorul imobiliar refactureaza sau colecteaza contravaloarea pentru energie de la consumatori) si riscul de a fi deconectati de la reseaua de energie electrica datorata absentei bransamentului individual, conform Ord. 59 din 2013 (Anexa 2 si Anexa 3).

O prima observatie este ca in urma studiului online si a cercetarii de teren se confirma presupunerea noastra – nu exista niciun fel de surse de informare destinate consumatorilor casnici, proprietari de apartamente noi in blocuri noi. Chiar daca am demarat proiectul presupunand ca vor fi problematice zonele/sectoarele care se adreseaza segmentului de cetateni cu venituri medii si mici, am constatat ca si in zone rezidentiale de lux problemele persista la scara mare. Exista situatii in care peste 10 ani locatarii locuiesc in blocuri in care nu exista bransamente individuale. Mai mult, acestia considera ca este in regula ca energia electrica sa se factureze catre Asociatia de Proprietari si apoi sa fie impartita catre consumatori. De asemenea, exista cazul in care alimentarea cu energie electrica este asigurata de generatoare electrice. Indiferent de statutul social al locatarilor, gradul de educare, problema de baza consta in faptul ca nu exista informare cu privire la existenta riscurilor pentru acesti proprietari in perioada de dinaintea contractarii.

Putinele publicatii in presa nu analizeaza in profunzime cauzele problemei ci relateaza doar situatii punctuale. Dezvoltatorii imobiliari profita de 2 mari vulnerabilitati – absenta de informare a cetatenilor si reticenta reglementatorului de a deconecta consumatorul casnic datorita problemelor sociale care pot fi generate de deconectare. Chiar daca au fost introduse modificari ord. 59 din 2013, exista un numar extrem de mare de apartamente de vanzare si/sau inchiriere care nu au si nu par ca vor avea in viitorul apropiat bransamente individuale.

Am gasit situatii problematice in toate sectoarele din Bucuresti si in cele 5 localitati alese din Ilfov. Un prim aspect pozitiv tine tocmai de aceasta evaluare a situatiei. In pofida dificultatilor intampinate, legate de numarul extrem de mare de blocuri care trebuiesc verificate fizic (probabil va fi necesara si intoarcerea la acele locatii pentru a verifica daca au fost inregistrate modificari – acă a fost realizat bransamentul individual pana la finele proiectului), exista o nevoie extrem de mare de a informa populatia.

Este important de inteles ca in cazul evaluarii corecte a locuintei, cumparatorul va detine mecanismele de decizie cu privire la asumarea riscului privind absenta energiei electrice si negocierea pretului corect pentru proprietatea respectiva. Altfel, sunt generate mii de situatii in care populatia ramane fara energie electrica si incerca rezolvarea situatiei cu distribuitorul de energie electrica. In acest rastimp, autoritatile locale sau reglementatorul nu sunt in stare sa tragă la raspundere factorul responsabil – dezvoltatorul imobiliar.

O reusita a proiectului pana in acest moment este faptul ca de acest proiect pot beneficia potentialii cumparatori si/sau chiriasi din intreaga tara pentru ca in urma studiului

online și analizei informațiilor din spațiul public și a mass-media am constatat ca aceasta problema persista de o mare perioada de timp (peste 10 ani), acut la nivel național.

Activitatea de cercetare online și cea de teren a reprezentat și colectarea de date privind practicile dezvoltatorilor în momentul vanzării apartamentelor. Au fost constatate multe informații cu privire la modalități de manipulare/ascundere a informațiilor consumatorilor pentru a evita constatarea absentei bransamentului electric (bannere cu anunțuri în care se spunea ca sunt toate utilitățile).

-
- i „Residential Market 2018”, Coldwell Bankers Romania
- ii „România a început 2018 cu stagnare economică”, <https://www.digi24.ro/stiri/economie/romania-a-inceput-2018-cu-stagnare-economica-929649>
- iii „Previziuni pentru piața imobiliară în 2018. RE/MAX: Piața rezidențială va crește în medie cu 8%. Cluj, piața cea mai scumpă, București, cel mai atractiv pol de dezvoltare”, <http://www.zf.ro/business-construct/previziuni-pentru-piata-imobiliara-in-2018-re-max-piata-rezidentiala-va-creste-in-medie-cu-8-cluj-piata-cea-mai-scumpa-bucuresti-cel-mai-atractiv-pol-de-dezvoltare-16879906>
- iv „Top 10 predicții pentru piața imobiliară în 2018”, https://adevarul.ro/economie/imobiliare/top-10-predictiipentru-piata-imobiliara-2018-1_5a6aff53df52022f75dfe730/index.html
- v Analize Imobiliare și Imobiliare.ro
- vi „Piata imobiliara rezidentiala”, Trimestrul I, 2018, Analize Imobiliare
- vii „Inflatia si lipsa fortei de munca in constructii, principala amenintare la adresa pietei rezidentiale in 2018”, <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/230407/inflatia-si-lipsa-fortei-de-munca-in-constructii-piata-rezidentiala-2018.html>
- viii „Dorel Nita, Imobiliare.ro: Din cauza inaspririi accesului la creditare si a diminuarii ofertei de locuinte, tinerii vor avea cel mai mult de suferit” <https://www.wall-street.ro/articol/Real-Estate/233551/dorel-nita-imobiliare-ro-creditare-locuinte-tinerii-vor-avea-cel-mai-mult-de-suferit.html>
- ix „Piata imobiliara rezidentiala”, Trimestrul I, 2018, Analize Imobiliare
- x „Residential Market 2018”, Coldwell Bankers Romania
- xi „Imobiliare.ro: Pretul unei locuinte in cartierele ieftine din Bucuresti este de aproape trei ori mai redus comparativ cu zona de nord a orasului”, <https://www.wall-street.ro/articol/Money/233510/imobiliare-ro-pretul-unei-locuinte-in-cartierele-ieftine-din-bucuresti.html>
- xii „Care sunt cele mai mari suburbii din România după numărul de locuințe livrate în 2017”, http://www.economica.net/care-sunt-cele-mai-mari-suburbii-din-romania-dupa-numarul-de-locuinte-livrate-in-2017_157114.html#ixzz5Ocg7QrQL
- xiii „Oferte de garsoniere din Ilfov”, <https://www.noutati-imobiliare.ro/stiri-imobiliare/ilfov/oferte-de-garsoniere-din-judetul-ilfov>
- xiv Cosmin Slave, General Manager, Arcadia Apartments Domenii „Piata imobiliara rezidentiala”, Trimestrul I, 2018, Analize Imobiliare