CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL
Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, Bucureşti, cod poştal: 020027
Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34 Fax: 021.316.31.31
021.310.23.57, 021.316.31.33
Cod fiscal: 10464660 E-mail: ces@ces.ro www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare." *(Art. 141 din Constituția României revizuită)*

Nr. 7596/18.11.2026

AVIZ

referitor la propunerea legislativă pentru completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor și pentru modificarea art.299 din Legea nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (b619/04.11.2026)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative pentru completarea Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor și pentru modificarea art.299 din Legea nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (b619/04.11.2026).*

CONSILIUL ECONOMIC ŞI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 18.11.2026, desfășurată online, conform prevederilor art. 30 alin. (1) din Regulamentul de organizare și funcționare, avizează **FAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarele **observații:**

- este de observat faptul că ficțiunea juridică prin care părțile comune ale condominiului sunt considerate *„spațiu propriu deținut cu orice titlu de asociația de proprietari"*, exclusiv pentru a permite acesteia să se încadreze în definiția prosumatorului. Art. 3 pct. 95 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.

123/2012 definește prosumatorul ca fiind clientul final care desfășoară activitatea de producere în *„spațiul propriu deținut cu orice titlu”*. Or, potrivit art. 2 lit. p) din Legea nr. 196/2018 și art. 648-649 Cod civil, acoperișul, terasa și celelalte părți comune sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată al proprietarilor individuali, iar nu proprietatea asociației de proprietari;

- asociația este persoana juridică prin intermediul căreia proprietarii își administrează proprietatea comună și dobândește drepturi față de terți în legătură cu administrarea condominiului, însă nu devine prin acordul de asociere titulara unui drept real sau a unui drept propriu de folosință asupra acoperișului;
- a declara, numai printr-o normă din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, că bunul aflat în coproprietatea forțată a proprietarilor este *„spațiu propriu deținut”* de asociație creează o contradicție între regimul civil al bunului și regimul energetic instituit artificial. Dacă se urmărește recunoașterea asociațiilor de proprietari ca prosumatori, soluția juridic mai coerentă ar fi modificarea expresă a definiției prosumatorului din Legea nr. 123/2012 sau instituirea unui drept legal de utilizare/exploatare în numele coproprietarilor, nu recalificarea fictivă a dreptului asupra părților comune.

Președinte,
Sterică FUDULEA