CONSILIUL ECONOMIC ŞI SOCIAL
INTRARE Nr. 8111
IEŞIRE
Data 30 10 26

ROMANIA

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

EXPUNERE DE MOTIVE

la propunerea legislativă pentru modificarea şi completarea unor acte normative în vederea producerii, stocării şi partajării energiei electrice fotovoltaice în condominii

1 Necesitatea reglementării

Prezenta propunere legislativă creează un mecanism clar pentru instalarea şi exploatarea sistemelor fotovoltaice şi a bateriilor aferente pe părţile comune ale condominiilor, utilizarea energiei pentru consumurile comune, partajarea acesteia către apartamente şi valorificarea surplusului. Reglementarea priveşte instalaţiile colective şi nu include kiturile fotovoltaice individuale de balcon.

Proprietarii apartamentelor au acces limitat la suprafeţe proprii pentru producerea energiei. Acoperişul comun poate susţine o investiţie colectivă, însă realizarea acesteia presupune corelarea regulilor de coproprietate şi administrare cu cele privind măsurarea, furnizarea, compensarea şi stocarea energiei. Proiectul stabileşte aceste reguli în trei acte: Legea nr. 196/2018, Legea nr. 123/2012 şi Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 163/2022.

2 Dimensiunea socială şi beneficiarii potenţiali

Datele Institutului Naţional de Statistică aferente Recensământului populaţiei şi locuinţelor, la 1 decembrie 2021, indică 171.275 de clădiri clasificate drept blocuri de apartamente, 3.725.558 de locuinţe convenţionale situate în blocuri şi 6.355.275 de persoane în aceste locuinţe. În aceleaşi locuinţe sunt înregistrate 3.077.620 de gospodării. Sursele sunt tabelele INS 7.8 şi 8.1. [1] [2]

Prin urmare, baza socială de referinţă este de aproximativ 171 de mii de blocuri, 3,73 milioane de locuinţe şi 6,36 milioane de persoane. Numărul clădirilor clasificate statistic ca blocuri nu reprezintă numărul asociaţiilor de proprietari şi nici inventarul tuturor condominiilor în sens juridic. Cifrele sunt rezultate ale recensământului din 2021, publicate în tabelele consultate, şi nu o măsurătoare a fondului locativ din octombrie 2026.

Aceste persoane reprezintă beneficiari potenţiali, nu beneficiari efectivi ai unor instalaţii deja realizate. Accesul efectiv depinde de suprafaţa şi starea acoperişului, orientare, siguranţa clădirii, racordare, costuri, finanţare şi acordurile proprietarilor. Beneficiile pot apărea atât prin energia alocată apartamentelor, cât şi prin reducerea cheltuielilor comune. Din datele disponibile nu poate fi stabilit un număr cert de proiecte realizabile ori o economie uniformă pe gospodărie.

3 Cadrul juridic şi soluţiile propuse

Regimul se corelează cu Legea nr. 123/2012, inclusiv modificările aduse prin Legea nr. 160/2026, şi cu OUG nr. 163/2022, aprobată prin Legea nr. 110/2026, astfel cum a fost modificată prin OUG nr. 59/2025 şi Legea nr. 181/2026. Art. 22 alin. (1^1), introdus prin Legea nr. 181/2026, recunoaşte aplicarea proporţională şi nediscriminatorie a mecanismului de prosumator pentru prosumatorii care acţionează colectiv în aceeaşi clădire. Proiectul precizează

modul de corelare a acestui drept cu partajarea și păstrează regimul distinct al membrilor comunităților energetice. [3]–[5]

Sunt permise acordul simplu de partajare și organizarea printr-o comunitate energetică. Acordul simplu nu presupune constituirea unei persoane juridice noi; comunitatea își păstrează criteriile de constituire, înregistrare și funcționare. Alegerea mecanismului nu permite decontarea de două ori a aceleiași energii și nu transferă automat asupra beneficiarilor statutul juridic al titularului producției.

Proiectul completează cadrul aplicat prin Ordinele ANRE nr. 9, 50 și 58/2026. Sunt păstrate regulile privind piețele angro și utilizarea stocării pentru servicii, înregistrarea comunităților, precum și analiza costurilor și beneficiilor pentru tarifele de distribuție. Reducerile tarifare pentru comunitățile eligibile continuă să depindă de metodologia și decizia ANRE; proiectul nu acordă o reducere procentuală automată. ANRE primește un termen pentru corelarea normelor de furnizare, comercializare a energiei prosumatorilor, măsurare, licențiere și echilibrare. [6] [7]

4 Proprietatea comună și finanțarea

Instalația poate fi comună tuturor coproprietarilor, deținută de participanți sau de un investitor terț. Hotărârea identifică proprietarii echipamentelor, titularul producției, organizatorul și beneficiarii. Amplasarea nu transferă proprietatea acoperișului și nu înlocuiește acordurile ori formalitățile necesare pentru drepturi reale.

Pentru amplasare și lucrări se propune o dublă majoritate: cel puțin două treimi din numărul unităților individuale îndreptățite și două treimi din cotele-părți asupra părții comune, împreună cu acordul tuturor proprietarilor direct afectați. Cotele se calculează integral, prin derogarea expresă din proiect; majoritatea nu se reduce la reconvocare. Folosința exclusivă rămâne supusă acordului unanim și condițiilor art. 43 din Legea nr. 196/2018, cu o durată specială de cel mult 25 de ani pentru contractul fotovoltaic. Contractele de utilizare de peste trei ani de către un grup ori un terț necesită acordul tuturor coproprietarilor părții respective.

Aprobarea amplasării este distinctă de finanțare. Obligațiile unei investiții private sunt asumate expres de participanți; ele nu se înscriu în sarcina neparticipanților. Finanțările rambursabile și garanțiile în sarcina asociației necesită acordul tuturor proprietarilor. Pentru instalația comună se aplică regulile cheltuielilor comune legal aprobate.

Veniturile proprii ale asociației și sumele încasate în mandat pentru titularii instalațiilor private se evidențiază separat. Veniturile instalației comune susțin obligațiile și întreținerea proiectului, consumurile comune și eficiența energetică, iar sumele rămase alimentează fondul de reparații. Nu se instituie dividende din veniturile asociației. Pentru condominiile fără asociație, convenția identifică titularii veniturilor și mandatarul, cu informare și verificare distinctă. Regimul fiscal urmează titularul real și operațiunea efectuată.

5 Partajarea și protecția participanților

Participarea apartamentelor este voluntară. Chiriașii și ceilalți utilizatori legali pot participa pentru locul de consum al cărui titular sunt, fără a angaja proprietarul la investiție sau credit în lipsa unui mandat. Sunt reglementate aderarea, retragerea, vânzarea apartamentului și succesiunea, cu păstrarea obligațiilor patrimoniale legal asumate.

Partajarea se bazează pe energia fotovoltaică efectiv introdusă în rețea, inclusiv după stocare, și pe consumul măsurat în același interval de decontare. Energia încărcată din rețea nu poate fi declarată producție fotovoltaică proprie. Legea stabilește o metodă statică de bază și permite metode dinamice verificabile; pentru comunități sunt păstrate prioritățile și regulile proprii de determinare a surplusului.

Energia alocată se deduce din energia activă cumpărată de la furnizorul participantului. Dacă acesta este și prosumator, deducerea partajării precedă compensarea ori regularizarea producției proprii; operațiunile se aplică numai cantităților rămase eligibile. Tarifele și taxele se aplică potrivit legii, cu păstrarea exceptărilor pentru stocare și a protecțiilor privind echilibrarea.

Participanții pot păstra furnizori diferiți. Pentru comunitățile energetice, convenția multipartită are clauze obligatorii și termen de întocmire; refuzul nejustificat al unui operator sau furnizor nu împiedică exercitarea dreptului dacă sunt îndeplinite condițiile legale și tehnice. Schimbarea mecanismului nu este condiționată de finalizarea regularizărilor anterioare.

Pentru partajarea între gospodării este prevăzută exceptarea de la obligațiile furnizorului până la 50 kW, calculați cumulat pentru aceeași clădire. Pragul nu limitează puterea instalabilă pe bloc. Peste prag și pentru operațiunile neexceptate se aplică regimul legal al activității, prin titulari autorizați. Comercializarea surplusului și serviciile de agregare rămân supuse condițiilor proprii.

Sunt păstrate cerințele din Codul civil, legislația construcțiilor, securitatea la incendiu, protecția patrimoniului, fiscalitate, protecția consumatorilor și a datelor. Datele individuale de consum nu se afișează public. Acordul asociației nu substituie expertiza, avizul, autorizația sau acceptul de racordare cerute de lege.

6 Compatibilitatea cu dreptul Uniunii Europene

Propunerea transpune parțial, pentru energia fotovoltaică în condominii, art. 15a introdus în Directiva (UE) 2019/944 prin art. 2 pct. 5 din Directiva (UE) 2024/1711. Sunt urmărite dreptul la acorduri private, deducerea pe intervale, păstrarea furnizorului, informarea și soluționarea litigiilor. Reglementarea națională propusă păstrează cadrul comunităților energetice și nu epuizează transpunerea pentru toate sursele și toate categoriile de clienți. [8]

Accesul persoanelor vulnerabile poate fi sprijinit prin cote voluntare în proiectele private. Pentru proiectele autorităților publice se urmărește disponibilitatea unei ponderi medii de cel puțin 10% din energia partajată pentru persoane vulnerabile sau afectate de sărăcie energetică, potrivit cadrului european și regulilor de finanțare.

7 Impactul economic social și bugetar

Efectele urmărite sunt reducerea achiziției de energie activă, utilizarea suprafețelor existente, dezvoltarea investițiilor locale și accesul locuitorilor blocurilor la producția regenerabilă. Stocarea poate îmbunătăți corelarea producției cu consumul, dar implică investiție, pierderi și întreținere. Rezultatul economic se evaluează pentru fiecare clădire; proiectul nu garantează un procent de reducere a facturii.

Pentru anul curent, 2026, și pentru următorii cinci ani, 2027–2031, propunerea nu aprobă transferuri bugetare pentru instalații, subvenții, garanții de stat, posturi noi sau scutiri fiscale. Cheltuielile și veniturile bugetare aferente unor asemenea măsuri nou instituite sunt, prin urmare, zero. Această constatare privește măsurile bugetare directe ale proiectului și nu echivalează cu o estimare nulă a tuturor efectelor economice ori administrative.

Investițiile și exploatarea sunt suportate de titularii care le contractează. Costurile justificate de contorizare și date ale operatorilor de rețea sunt fundamentate prin planurile de investiții și tarifele reglementate, cu evitarea recuperării duble. Autoritățile exercită atribuțiile prin structurile existente și din bugetele aprobate potrivit legii. Pentru furnizori pot exista costuri de adaptare a sistemelor comerciale.

Nu există date instituționale suficiente pentru cuantificarea separată a costurilor administrative suplimentare, a eventualelor efecte tarifare și a variației indirecte a veniturilor fiscale pe cinci ani. Aceste componente sunt identificate distinct, fără atribuirea unor valori fictive, și urmează să fie evaluate prin punctul de vedere al Guvernului și informațiile ANRE din circuitul parlamentar. Aplicarea nu presupune crearea prin prezenta lege a unei scheme de ajutor de stat; participarea la programe existente respectă condițiile acestora.

8 Implementarea și avizarea

Legea intră în vigoare la 30 de zile de la publicare. ANRE și Ministerul Finanțelor adaptează reglementările în 120 de zile; cererile pentru acordul simplu se primesc de la 150 de zile, testarea începe cel târziu la 180 de zile, iar sistemele de date și decontare trebuie operaționalizate până la

240 de zile. Activarea proiectelor individuale respectă condițiile și termenele tehnice. Sancțiunile se aplică de la termenul de operaționalizare.

Întârzierea reglementărilor secundare nu amână automat termenul legal. Sunt utilizabile metoda statică și reglementările existente compatibile, cu condiția existenței datelor și a siguranței tehnice. Drepturile și creanțele anterioare sunt păstrate. ANRE publică o evaluare după primul an de funcționare obligatorie.

Propunerea este redactată potrivit Legii nr. 24/2000, prin intervenții exprese și trimiteri între cele trei acte. În circuitul parlamentar se solicită avizele și punctele de vedere prevăzute de lege, inclusiv ale Consiliului Legislativ, Consiliului Economic și Social și Guvernului, precum și observații de specialitate de la ANRE și autoritățile competente. Nu sunt consemnate consultări sau avize ca fiind deja obținute. [9]

Inițiatori

Nume și prenume:

Simu Aurora Tasica – deputat circumscripția 13 Cluj

ALBU DUMITRIȚĂ – DEPUTAT CIRC. 43

CSILLAG ANDREI – DEPUTAT CIRC. 6

Pleșișan Gheorghe Petru – Deputat

Tabel cu Susținătorii
propunerii legislative privind modificarea și completarea unor acte normative în vederea producerii, stocării și partajării energiei electrice fotovoltaice în condominii

Nr.crt	Nume și prenume	Grup Parlamentar	Semnătura
1.	Vâjă Mauricea	UPR	
2	[illegible]	PSD	
3	[illegible]	S.O.S. Ro	
4	PORUMBOIU GABRIELA	UPR	
5	Kroncsis Sebastian	POT	

ROMÂNIA

SENAT

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL
INTRARE/IEȘIRE Nr. 7111
Ziua 30 Luna 10 Anul 26

ROMANIA

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

SENAT CAMERA DEPUTAȚILOR

LEGE

pentru modificarea și completarea unor acte normative în vederea producerii, stocării și partajării energiei electrice fotovoltaice în condominii

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. I.

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 660 din 30 iulie 2018, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 20, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alin. (1^1), cu următorul cuprins:

„(1^1) Prin excepție de la alin. (1), asociația de proprietari poate deschide conturi bancare distincte pentru operațiunile prevăzute la art. 70^1. Contul destinat sumelor încasate exclusiv în numele și pe seama altor titulari este distinct de conturile utilizate pentru veniturile proprii și cheltuielile comune ale asociației. Existența conturilor distincte nu modifică titularii creanțelor și obligațiilor și nu instituie, prin ea însăși, o limitare a răspunderii sau o insesizabilitate."

2. După articolul 39 se introduc șase noi articole, art. 39^1–39^6, cu următorul cuprins:

„Art. 39^1. –

(1) În condominiile care cuprind locuințe pot fi instalate, pe acoperișuri, terase și alte părți comune adecvate tehnic, sisteme fotovoltaice și instalații de stocare aferente, destinate consumurilor comune, autoconsumului și partajării energiei către unitățile individuale, precum și valorificării surplusului, potrivit Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Asociația de proprietari poate organiza investiția și administra instalația, în limitele hotărârii și ale mandatelor acordate. Această activitate este accesorie administrării condominiului și nu schimbă scopul fără caracter lucrativ al asociației.

(3) Investiția poate avea una dintre următoarele forme, identificate expres înainte de contractare:

a) instalație comună, achiziționată pentru toți coproprietarii și administrată de asociație;

b) instalație aflată în proprietatea unuia sau mai multor participanți, realizată pe cheltuiala acestora;

c) instalație deținută de un terț, utilizată în baza unui contract care stabilește drepturile asupra echipamentelor, energia disponibilă participanților, remunerația și riscurile asumate.

(4) Schemele mixte sunt permise numai dacă părțile instalației, titularii, contribuțiile și beneficiile fiecărei componente sunt identificabile separat. Calitatea de finanțator, de proprietar al echipamentului, de titular al locului de producere și de beneficiar al energiei nu se confundă.

(5) Nicio hotărâre a asociației nu transferă, prin ea însăși, proprietatea asupra acoperișului sau a altor părți comune. Prezentul regim nu privește sistemele fotovoltaice individuale de balcon.

(6) În condominiile fără asociație, proprietarii pot organiza proiectul prin convenție și mandat, cu respectarea art. 39². Contractele identifică persoanele care își asumă obligațiile. Mandatarul ține evidența operațiunilor și îndeplinește obligațiile de informare prevăzute la art. 39⁶; convenția desemnează o persoană distinctă pentru verificarea operațiunilor. Organizarea proiectului nu înlătură obligațiile legale privind constituirea asociației.

Art. 39². –

(1) Prin derogare de la art. 38 alin. (2), art. 39 și art. 51, exclusiv în privința majorității necesare proiectului prevăzut la art. 39¹, amplasarea și lucrările aferente se aprobă prin voturile favorabile exprimate pentru cel puțin două treimi din numărul total al unităților individuale ai căror proprietari dețin drepturi asupra părților comune afectate și corespunzătoare cel puțin unei cote cumulate de două treimi din cotele-părți indivize asupra părților comune afectate, împreună cu acordul scris al tuturor proprietarilor direct afectați.

(2) Pentru calculul prevăzut la alin. (1), fiecare unitate individuală conferă un vot, exercitat de proprietar ori de reprezentantul comun al coproprietarilor acesteia. Cotele-părți se iau în calcul la valoarea lor integrală, prin derogare de la art. 49 alin. (3) lit. b) și c). Sunt consultați toți proprietarii îndreptățiți asupra părții comune afectate, inclusiv cei care nu sunt membri ai asociației. Celelalte dispoziții ale art. 47–49 se aplică în mod corespunzător. Majoritatea specială nu se reduce la reconvocare; absența și lipsa răspunsului nu reprezintă acord.

(3) Sunt direct afectați proprietarii unităților învecinate cu spațiile de amplasare ori cu elementele asupra cărora se intervine, precum și cei ale căror spații, acces, instalații, siguranță sau condiții de folosință sunt afectate nemijlocit. Identificarea se face în documentația tehnică și poate fi contestată; accesul prin proprietatea individuală necesită un acord distinct, în afara intervențiilor urgente prevăzute de lege.

(4) Documentația se comunică proprietarilor cu cel puțin 10 zile înaintea votului și cuprinde amplasamentul, verificările tehnice necesare, puterea și stocarea propuse, costul total estimat, finanțarea, titularii, repartizarea costurilor și beneficiilor, durata utilizării, mentenanța, asigurarea și condițiile

— de dezafectare. Hotărârea identifică distinct aprobarea amplasării, asumarea finanțării și, după caz, mandatul asociației.

(5) Contractele de utilizare a părților comune de către un grup de participanți ori de către un terț, încheiate pe o durată mai mare de 3 ani, necesită acordul scris al tuturor coproprietarilor părților respective. Atribuirea în folosință exclusivă se aprobă și se contractează potrivit art. 43 alin. (1)–(3). Prin derogare de la art. 43 alin. (4), contractul pentru instalațiile prevăzute la art. 39[1] poate avea o durată de cel mult 25 de ani, fără prelungire tacită; prelungirea necesită un nou acord în aceleași condiții. Administrarea instalației comune pentru toți coproprietarii nu constituie, prin ea însăși, atribuire în folosință exclusivă.

(6) Se păstrează destinația și funcțiile indispensabile ale proprietății comune, accesul pentru intervenții și posibilitatea reabilitării clădirii. Schimbarea destinației și încetarea folosinței comune rămân supuse art. 36 și 44. Înstrăinarea, constituirea de drepturi reale și grevarea proprietății comune se realizează numai cu acordurile, formele și publicitatea cerute de lege; aprobarea proiectului nu le înlocuiește.

(7) Pentru acoperișuri sau instalații indivizibile administrate de mai multe asociații, majoritățile se calculează asupra tuturor coproprietarilor părții comune respective, iar asociațiile încheie o convenție de administrare. O scară sau o asociație nu poate angaja singură drepturile celorlalte.

(8) Persoana vătămată poate solicita anularea hotărârii și suspendarea executării acesteia, potrivit legii. Aprobarea asociației nu ține loc de aviz, autorizație, expertiză ori accept de racordare.

Art. 39[3]. –

(1) Investiția poate fi finanțată din contribuții, fonduri ale asociației cu destinație legal compatibilă, venituri ale proiectului, finanțări nerambursabile obținute legal, împrumuturi ori finanțare de la terți. Nu se pot utiliza sumele necesare intervențiilor urgente obligatorii sau fondurile cu altă destinație legală ori contractuală.

(2) Pentru instalația comună prevăzută la art. 39[1] alin. (3) lit. a), cheltuielile aprobate legal pentru investiție, exploatare și înlocuire se repartizează potrivit cotelor-părți indivize și regulilor aplicabile cheltuielilor comune. Neparticiparea la partajarea către apartament nu exonerează de aceste cheltuieli comune.

(3) În proiectele prevăzute la art. 39[1] alin. (3) lit. b) și c), costurile și obligațiile destinate exclusiv participanților se asumă individual, expres și în scris. Prin derogare de la art. 48 alin. (5) și art. 75 alin. (4), simpla aprobare a amplasării nu permite includerea acestor obligații pe listele proprietarilor neparticipanți și nu conferă investitorilor drepturi asupra contribuțiilor comune ale acestora.

(4) Costurile de contorizare interioară, administrare și servicii generate exclusiv de partajarea către un beneficiar se suportă de acesta, dacă au fost acceptate transparent. Nu se dublează recuperarea unei cheltuieli prin contribuție la investiție, prețul energiei și tarif de administrare.

(5) Orice credit, garanție, leasing financiar sau alt contract de finanțare care creează o obligație de rambursare în sarcina asociației se aprobă cu acordul scris al tuturor proprietarilor. Pentru împrumuturile bancare se menține cerința art. 53 lit. f). Votul pentru amplasare sau pentru partajare nu reprezintă acord pentru credit ori garanție.

(6) Finanţarea exclusivă a participanţilor se contractează de aceştia în nume propriu ori prin reprezentare cu identificarea expresă a debitorilor. Asociaţia nu poate deveni debitor-sau garant al acestei finanţări fără acordul prevăzut la alin. (5). Garanţiile asupra echipamentelor aparţinând participanţilor nu se extind la acoperiş, la bunurile altor proprietari sau la fondurile comune.

(7) Neplata unei obligaţii individuale nu permite întreruperea alimentării din reţea a apartamentului şi nici afectarea consumurilor comune. Recuperarea creanţelor şi, după caz, suspendarea participării la partajare se realizează cu notificare, potrivit contractului şi legii.

Art. 39[4]. -

(1) Înainte de începerea lucrărilor se identifică în scris proprietarii echipamentelor, cotele lor, titularul dreptului de utilizare a amplasamentului, operatorul instalaţiei, titularul locului de producere şi persoana care contractează vânzarea energiei. Mandatul asociaţiei nu îi conferă drepturi de dispoziţie asupra instalaţiilor private.

(2) Echipamentele demontabile ale participanţilor sau terţului îşi păstrează apartenenţa stabilită prin actul de dobândire şi contract, în măsura în care nu sunt încorporate definitiv în construcţie. Pentru lucrările încorporate definitiv şi drepturile reale se aplică regulile de proprietate, accesiune şi publicitate imobiliară; un simplu contract de administrare nu poate înlătura aceste reguli.

(3) Proiectarea, executarea, racordarea şi exploatarea se realizează de persoane cu calificările, autorizările şi atestările cerute pentru operaţiunile respective. Se respectă legislaţia construcţiilor, securitatea la incendiu, cerinţele electrice şi de protecţie a patrimoniului, inclusiv la instalarea bateriilor. Exceptarea legală de la autorizaţia de construire nu înlătură cerinţele de siguranţă.

(4) Contractul de exploatare stabileşte verificările periodice, accesul, răspunderea pentru avarii şi infiltraţii, măsurile de urgenţă, asigurarea de răspundere civilă pentru prejudiciile produse de instalaţie, garanţiile executantului şi responsabilitatea gestionării deşeurilor. Cheltuielile se suportă de titularii instalaţiei, potrivit modelului de investiţie.

(5) Se prevăd expres condiţiile şi costurile demontării temporare pentru reparaţii, ale relocării şi ale dezafectării definitive. Lucrările obligatorii pentru siguranţa clădirii nu pot fi blocate de investitor. La încetarea contractului, preluarea echipamentelor de către asociaţie necesită acord expres; nu operează o preluare gratuită ori o obligaţie automată de răscumpărare.

(6) Contractele cu terţii prevăd continuitatea administrării, predarea datelor şi accesul la echipamente în cazul încetării activităţii ori insolvenţei prestatorului, cu respectarea legislaţiei insolvenţei şi a drepturilor creditorilor. Desemnarea unui prestator nou nu modifică dreptul de proprietate asupra instalaţiei.

Art. 39[5]. -

(1) Partajarea către locurile de consum individuale este voluntară şi se realizează în baza unui acord scris. Proprietarul instalaţiei şi titularul contractului de furnizare pot fi persoane diferite; beneficiarul alocării trebuie identificat prin locul de consum şi prin acordul titularului contractului de furnizare.

(2) Chiriaşul sau alt utilizator legal poate participa în nume propriu pentru locul de consum al cărui titular este, în limitele dreptului său de folosinţă. El nu poate angaja proprietarul la investiţie, credit sau garanţii fără mandat

expres. Destinația beneficiilor aferente investiției proprietarului se stabilește separat de dreptul utilizatorului la energia alocată.

(3) Acordul stabilește cel puțin: participanții și rolurile lor; instalația și locurile de consum; durata; metoda de alocare; prețul energiei sau gratuitatea acesteia; contribuțiile și serviciile; valorificarea surplusului; responsabilitatea echilibrării; aderarea și retragerea; neplata; schimbarea furnizorului; transferul drepturilor; soluționarea reclamațiilor; prelucrarea datelor și încetarea proiectului.

(4) Aderarea ulterioară este permisă în limita capacității disponibile, în condiții obiective și nediscriminatorii, publicate participanților. O contribuție de intrare poate acoperi numai costuri documentate și partea justificată din investiția preluată. Schimbarea cotelor, prețului sau costurilor nu poate fi impusă retroactiv și necesită acordul celor ale căror drepturi ori obligații sunt modificate.

(5) Participantul poate înceta primirea energiei prin notificare cu cel mult 30 de zile înainte. Retragerea nu atrage taxă administrativă de ieșire și nu poate fi condiționată de schimbarea furnizorului. Rămân exigibile obligațiile de investiție și serviciile deja datorate, asumate legal; nu se datorează câștiguri viitoare ipotetice ori penalități disproporționate.

(6) Încetarea partajării nu echivalează cu renunțarea la cota din instalație și nu conferă un drept automat la restituirea integrală a investiției. Acordul prevede posibilitatea transferului cotei și, când s-a convenit răscumpărarea, o metodă de evaluare verificabilă, ținând seama de valoarea și starea instalației și de obligațiile rămase.

(7) La înstrăinarea unității individuale, vânzătorul comunică dobânditorului drepturile și obligațiile aferente proiectului. Cota din instalația comună urmează regimul părților comune; cota dintr-o instalație privată se transferă numai potrivit actului de înstrăinare și legii. Preluarea unei datorii individuale necesită acordurile cerute de lege, inclusiv acordul creditorului. Participarea la partajare a noului titular nu este prezumată.

(8) Decesul, succesiunea, încetarea închirierii sau schimbarea titularului locului de consum se notifică organizatorului. Până la identificarea beneficiarului legal și actualizarea datelor nu se alocă energie unui loc de consum fără un titular participant; drepturile patrimoniale asupra instalației se păstrează și se exercită potrivit dreptului comun.

Art. 39[6]. –

(1) Înainte de aderare, fiecare participant primește un rezumat al costurilor totale, al scenariilor de producție și consum, al riscurilor și al condițiilor de retragere. Economiile estimate sunt prezentate ca estimări, cu ipotezele de calcul, fără garantarea unor reduceri neacoperite contractual.

(2) Comitetul executiv prezintă semestrial situația producției, autoconsumului, energiei partajate și vândute, veniturilor, cheltuielilor și obligațiilor de finanțare. Datele personale și profilurile individuale de consum nu se afișează public. Fiecare participant poate verifica documentele care îi justifică propriile drepturi și obligații.

(3) Cenzorul sau comisia de cenzori verifică distinct operațiunile proiectului. Persoana care are un interes personal în contractarea cu un prestator îl

declară înainte de luarea deciziei şi nu participă la decizia asociaţiei privind atribuirea acelui contract.

(4) Fondurile, contractele şi datele proiectului se predau la schimbarea administratorului în termenele aplicabile administrării asociaţiei. Răspunderea administratorului, a reprezentantului şi a prestatorilor se stabileşte în raport cu propriile obligaţii; delegarea unor servicii nu înlătură răspunderea pentru fapta proprie."

3. La articolul 70, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alin. (3), cu următorul cuprins:

„(3) Prin excepţie de la alin. (1) şi (2), calificarea, evidenţa şi utilizarea sumelor provenite din instalaţiile prevăzute la art. 39^1 se stabilesc potrivit art. 70^1."

4. După articolul 70 se introduce un nou articol, art. 70^1, cu următorul cuprins:

„Art. 70^1. –

(1) Veniturile obţinute din exploatarea instalaţiei comune prevăzute la art. 39^1 alin. (3) lit. a) se evidenţiază distinct şi aparţin asociaţiei. După îndeplinirea obligaţiilor fiscale şi contractuale exigibile, acestea pot fi utilizate, în baza bugetului aprobat, pentru exploatarea, asigurarea, repararea şi înlocuirea instalaţiei, rambursarea finanţării acesteia, constituirea rezervelor justificate, eficienţa energetică şi plata energiei aferente consumurilor comune. Sumele rămase alimentează fondul de reparaţii.

(2) Veniturile prevăzute la alin. (1) nu se distribuie proprietarilor sub formă de dividende sau plăţi de profit. Acoperirea unor cheltuieli comune reduce corespunzător sumele repartizate proprietarilor pentru aceleaşi cheltuieli. Restituirea contribuţiilor plătite în plus, potrivit art. 74, nu reprezintă distribuire de profit.

(3) Energia alocată apartamentelor, în limitele drepturilor acceptate de titularii instalaţiei comune, se decontează potrivit legislaţiei energiei. Alocarea energiei nu reprezintă, prin ea însăşi, distribuirea unui venit bănesc al asociaţiei şi nu permite diminuarea drepturilor patrimoniale ale unui coproprietar fără acordul său.

(4) Sumele cuvenite titularilor instalaţiilor private, inclusiv unui terţ, nu devin venituri proprii ale asociaţiei numai pentru că aceasta le încasează în baza unui mandat expres, în numele şi pe seama lor. Ele se evidenţiază ca sume ale titularilor identificaţi, în contul distinct prevăzut la art. 20 alin. (1^1), şi se transferă în cel mult 10 zile lucrătoare de la încasare, după reţinerile legale şi costurile aprobate expres. Acordul poate prevedea plata directă către titulari, fără tranzitarea conturilor asociaţiei.

(5) Remuneraţia datorată asociaţiei pentru utilizarea părţilor comune de către un investitor privat rămâne venit din exploatarea proprietăţii comune şi se utilizează potrivit art. 70 alin. (2). Ea se separă de veniturile din energia instalaţiei private. Compensarea acestei remuneraţii cu energie necesită evaluare contractuală transparentă şi evidenţă distinctă.

(6) Documentele de vânzare, încasare şi decontare identifică persoana în numele şi pe seama căreia se efectuează operaţiunea. Regimul fiscal, obligaţiile de facturare, declarare şi reţinere se stabilesc potrivit Legii nr. $22^7/2015$ privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare, pentru titularul

şi operaţiunea reale. Prezentul articol nu instituie scutiri fiscale şi nu extinde asupra asociaţiei scutirile rezervate prin lege altor persoane.

(7) Nu se pot utiliza sumele colectate pentru titularii instalaţiilor private la plata altor datorii ale asociaţiei şi nici compensa creanţe fără îndeplinirea condiţiilor legale. Cheltuielile şi veniturile se documentează separat pentru fiecare model de investiţie.

(8) În condominiile fără asociaţie, veniturile aparţin titularilor identificaţi în convenţie, potrivit drepturilor asupra instalaţiei şi regulilor coproprietăţii. Mandatarul le evidenţiază distinct, le utilizează sau le transferă numai în limitele mandatului şi prezintă periodic situaţia operaţiunilor. Obligaţiile fiscale revin titularilor reali. Dispoziţiile alin. (1) şi (2) privind veniturile proprii ale asociaţiei nu se aplică."

Art. II.

După articolul 73^1 din Legea energiei electrice şi a gazelor naturale nr. 123/2012, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 485 din 16 iulie 2012, cu modificările şi completările ulterioare, se introduc nouă noi articole, art. 73^2–73^{10}, cu următorul cuprins:

„Art. 73^2. –

(1) Clienţii finali dintr-un condominiu care cuprinde locuinţe au dreptul să participe, în calitate de clienţi activi, la producerea, stocarea, autoconsumul şi partajarea energiei fotovoltaice produse de instalaţii amplasate pe părţile comune ale acelui condominiu. Participarea nu constituie activitatea comercială sau profesională principală a clienţilor activi.

(2) Regimul se aplică locurilor de consum individuale şi comune situate în acelaşi condominiu, fără obligaţia de a avea acelaşi titular, acelaşi furnizor sau un singur contract de furnizare. Pentru clienţii care depăşesc categoria întreprinderilor mici şi mijlocii, capacitatea totală de producere aferentă acordului nu poate depăşi 6 MW.

(3) În sensul art. 73^2–73^{10}:

a) participant este titularul unui loc de consum inclus într-un acord de partajare; asociaţia poate participa pentru consumurile comune;

b) titular al producţiei este persoana care deţine legal dreptul de exploatare a instalaţiei, este identificată în documentele de racordare şi contractează energia produsă, direct sau prin reprezentare;

c) organizator al partajării este asociaţia, unul dintre participanţi ori o persoană terţă desemnată pentru administrarea acordului; această calitate nu conferă, prin ea însăşi, dreptul de furnizare, agregare ori tranzacţionare;

d) energie partajată este energia eligibilă introdusă în reţea şi alocată participanţilor, în limitele consumului lor contorizat pentru acelaşi interval de decontare;

e) surplus este energia eligibilă introdusă în reţea şi rămasă nealocată după aplicarea acordului.

(4) Participanţii pot utiliza un acord privat de partajare, fără constituirea unei persoane juridice distincte şi fără înregistrarea ca o comunitate de energie. Acordul poate organiza şi exercitarea drepturilor prosumatorilor care acţionează colectiv, prevăzute la art. 22 alin. (1^1) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 163/2022. Aplicarea art. 73^1 se realizează în condiţiile art. 73^8,

cu respectarea eligibilității și fără dubla decontare. Evidența tehnică a acordului nu conferă statutul de comunitate.

(5) Participanții pot opta, în schimb, pentru o comunitate de energie din surse regenerabile sau a cetățenilor. În acest caz se aplică cerințele de constituire, înregistrare, funcționare și licențiere ale comunității, iar art. 73^{5}–73^{7}, art. 73^{9} și art. 73^{10} se aplică în mod corespunzător partajării din condominiu. Nu se solicită o a doua constituire sau înregistrare juridică; datele tehnice necesare decontării rămân obligatorii.

(6) Trecerea între acordul simplu și comunitatea de energie se face la cererea participanților afectați, la o dată comună comunicată operatorilor și furnizorilor, după îndeplinirea cerințelor noului regim. Regularizarea perioadei anterioare continuă separat și nu condiționează data schimbării. Creanțele și soldurile legal constituite se păstrează; nu se permite dubla alocare ori decontare.

Art. 73^{a}. –

(1) Instalația poate fi deținută în comun, individual, închiriată sau administrată de un terț. Asociația de proprietari poate fi titular al locului de producere și al contractelor energetice dacă dovedește dreptul de utilizare și exploatare acordat legal, chiar dacă echipamentele se află în coproprietatea proprietarilor. Statutul de prosumator se dobândește numai dacă sunt îndeplinite condițiile art. 3 pct. 95 și art. 73^{1}.

(2) Organizatorul ori un alt terț poate deține sau gestiona instalația de producere ori de stocare aferentă partajării în limita de 6 MW, fără ca simpla prestare a acestui serviciu să îi confere calitatea de client activ. Activitățile comerciale ale terțului rămân supuse regimului propriu de autorizare și licențiere.

(3) Pentru partajarea între clienți casnici din aceeași clădire a condominiului, inclusiv pentru consumurile comune aferente locuințelor, cu o capacitate fotovoltaică totală instalată de cel mult 50 kW, participanților și asociației care îi reprezintă nu li se impun obligațiile specifice furnizorului și deținerea unei licențe de furnizare exclusiv pentru această partajare. Exceptarea nu înlătură obligațiile de protecție a participanților prevăzute de prezentele articole.

(4) Pentru pragul de la alin. (3) se însumează capacitățile fotovoltaice ale tuturor instalațiilor utilizate pentru partajarea între clienții casnici din aceeași clădire, inclusiv când există mai multe acorduri sau asociații. Capacitățile destinate exclusiv altor activități nu intră în acest calcul. Se folosesc puterile instalate înscrise în documentația tehnică și de racordare; fragmentarea pentru eludarea pragului este interzisă. Capacitatea bateriei, exprimată în kWh, nu se adaugă puterii fotovoltaice.

(5) Pragul de 50 kW nu reprezintă o limită generală pentru instalarea panourilor pe condominii. Peste prag ori în scheme cu beneficiari necasnici, obligațiile de furnizare aferente partajării sunt îndeplinite de un furnizor licențiat desemnat contractual, cu excepția situației în care titularul are licența necesară sau beneficiază de o altă exceptare expresă prevăzută de lege. Participanții nu sunt obligați să își schimbe furnizorul pentru consumul neacoperit de partajare.

(6) Excepția de la licența de furnizare nu înlătură autorizarea ori licențierea producerii, stocării sau agregării atunci când acestea sunt cerute de lege. Serviciile de agregare se pot presta numai în temeiul dreptului legal

corespunzător; o licență de agregare nu ține locul celei de furnizare pentru activitățile care o necesită.

(7) Partajarea nu autorizează construirea sau exploatarea unei rețele de distribuție fără îndeplinirea condițiilor legale și nu impune modificarea instalațiilor electrice individuale într-o rețea comună. Racordarea și modificarea puterilor aprobate urmează procedurile tehnice aplicabile; simpla aderare la un acord nu justifică refacerea unei racordări nemodificate tehnic.

Art. 73[4]. –

(1) Acordul de partajare cuprinde elementele prevăzute la art. 39[5] din Legea nr. 196/2018 și identificatorii locurilor de consum și de producere, titularii, furnizorii, organizatorul, persoana responsabilă de relația cu partea responsabilă cu echilibrarea, metoda de alocare și data solicitată pentru activare.

(2) Organizatorul primește un mandat limitat și revocabil pentru comunicări și operațiuni determinate. El nu poate schimba furnizorul, greva bunurile sau modifica prețurile și contribuțiile în numele participantului fără împuternicire expresă. Contractarea organizatorului nu condiționează accesul la un anumit instalator ori furnizor.

(3) Participanții își păstrează drepturile de clienți finali, inclusiv alegerea și schimbarea furnizorului, accesul la informații și la soluționarea litigiilor. Contractele cu preț fix nu pot exclude partajarea pentru simplul motiv al caracterului fix al prețului.

(4) Este permisă participarea unui loc de consum la mai multe acorduri, dacă există date de măsurare și o ordine de alocare care împiedică depășirea consumului eligibil și dubla decontare. Operatorul de distribuție gestionează această ordine pe baza opțiunilor comunicate de titular.

(5) Prețul energiei partajate, eventuala gratuitate și tarifele serviciilor se stabilesc distinct, înainte de aderare. Nu se poate prezenta ca energie gratuită o prestație al cărei cost este recuperat netransparent prin alte plăți obligatorii.

(6) Participanții pot conveni cote de solidaritate ori condiții de acces pentru persoane vulnerabile, din resurse acceptate voluntar. Autoritățile publice care dețin proiecte de partajare în condominii asigură accesul persoanelor vulnerabile și urmăresc alocarea către acestea a cel puțin 10% în medie din energia partajată a proiectelor proprii, cu respectarea regulilor de eligibilitate și finanțare. Dispoziția nu creează o obligație de subvenționare pentru proprietarii privați neparticipanți.

Art. 73[5]. –

(1) Operatorul de distribuție la rețeaua căruia este racordată instalația de producere este punctul unic de contact pentru evidența tehnică a acordului. Dacă în condominiu există locuri racordate la operatori diferiți, acesta coordonează schimbul de date cu operatorii respectivi; diferența de operator nu constituie singură motiv de refuz al acordului simplu.

(2) Cererea se poate depune electronic sau pe hârtie de către organizator și cuprinde acordul, lista locurilor și titularilor, mandatele, schema instalației și documentele de racordare existente. Datele deja deținute de operator se reutilizează. Nu se solicită acte de constituire a unei comunități pentru regimul prevăzut la art. 73[2] alin. (4).

(3) Operatorul comunică într-un singur răspuns, în 10 zile lucrătoare de la primire, elementele lipsă ori motivul legal al neeligibilității. În cel mult 20 de zile lucrătoare de la completarea cererii atribuie identificatorul acordului și comunică participanților și furnizorilor condițiile tehnice rămase. Verificarea formală nu validează drepturi civile contestate și nu substituie autorizarea instalației.

(4) Măsurarea trebuie să permită determinarea separată a energiei introduse și preluate din rețea pentru fiecare interval de decontare a dezechilibrelor. Prin derogare de la calendarul general prevăzut la art. 66 alin. (3), operatorul asigură instalarea ori adaptarea contoarelor și integrarea lor în sistemul de date în cel mult 90 de zile de la cererea completă, pentru locurile deja racordate și tehnic conforme, cu integrarea costurilor justificate în planurile sale de investiții potrivit reglementărilor ANRE. Întârzierea accesului la contor imputabilă solicitantului suspendă numai termenul aferent locului respectiv, cu notificare motivată.

(5) Necesitatea lucrărilor de racordare ori de adaptare a instalațiilor utilizatorului se comunică motivat, cu responsabilități și calendar. Termenul de la alin. (4) nu autorizează punerea sub tensiune a unei instalații neconforme. Locurile pregătite pot fi activate fără a aștepta remedierea altui loc, cu acordul participanților și actualizarea cotelor.

(6) Activarea partajării se face în cel mult 10 zile lucrătoare de la îndeplinirea condițiilor de măsurare, racordare și echilibrare, la o dată comunicată în prealabil tuturor entităților implicate. Furnizorul confirmă primirea datelor în 5 zile lucrătoare; lipsa confirmării nu împiedică activarea dacă sunt îndeplinite condițiile legale. Pentru comunități, convenția multipartită prevăzută de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 163/2022 se întocmește potrivit art. 22^5 alin. (14^1) din aceeași ordonanță.

(7) Operatorul colectează și validează datele și cantitățile alocate, le comunică participanților, furnizorilor și părților responsabile cu echilibrarea cel puțin lunar și respectă termenele necesare decontării pieței. Setul lunar validat se transmite cel târziu în a zecea zi lucrătoare a lunii următoare. Pentru datele indisponibile se aplică proceduri de estimare și corecție aprobate de ANRE, distinct marcate.

(8) Modificările privind titularul, furnizorul, participanții sau metoda de alocare se înregistrează fără repetarea aprobării întregii instalații, dacă nu se modifică parametrii tehnici. Coordonarea este obligatorie pentru evitarea golurilor sau suprapunerilor de decontare. Un litigiu privind un loc de consum nu suspendă automat întregul acord.

Art. 73^6. –

(1) Energia eligibilă pentru partajare este energia fotovoltaică introdusă efectiv în rețea și măsurată la punctul de delimitare, inclusiv energia provenită din această producție, stocată și ulterior reintrodusă în rețea. Energia consumată fizic la locul de producere și cea rămasă în stocare nu pot fi alocate simultan ca energie introdusă în rețea.

(2) Originea și fluxurile de încărcare și descărcare se evidențiază astfel încât energia cumpărată din rețea și revândută din baterie să nu fie declarată producție fotovoltaică proprie. Partea a cărei origine eligibilă nu poate fi determinată verificabil nu intră în partajarea fotovoltaică și poate fi comercializată numai potrivit regimului său real.

(3) Alocarea se realizează pentru intervale care nu depășesc intervalul de decontare a dezechilibrelor. Cantitatea alocată fiecărui loc nu poate depăși energia preluată din rețea de acel loc în același interval, rămasă neacoperită prin alte alocări. Suma cantităților alocate nu poate depăși energia eligibilă introdusă în rețea în intervalul respectiv.

(4) Participanții stabilesc coeficienți statici sau o metodă dinamică verificabilă și pot prevedea prioritatea consumurilor comune. Modificările se aplică numai pentru viitor. Pentru comunitățile de energie se respectă și ordinea de priorități și regulamentul prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 163/2022.

(5) Pentru acordurile simple cu coeficienți statici, cantitatea alocată unui participant este cea mai mică dintre consumul eligibil al acestuia și produsul dintre energia disponibilă pentru etapa de alocare și coeficientul său. Coeficienții sunt nenegativi și au suma egală cu 1. În lipsa unei clauze de redistribuire conforme regulilor ANRE, energia nealocată constituie surplus. Metoda se aplică direct, fără aprobare individuală discreționară. Pentru comunități, redistribuirea și determinarea surplusului respectă art. 22^5 alin. (5)–(7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 163/2022.

(6) Partajarea nu creează un sold virtual de energie reportabil între intervale, luni sau ani. Reportarea permisă unui prosumator prin art. 73^1 privește numai cantitățile eligibile în acel regim și nu poate include energia deja partajată.

(7) Energia partajată se deduce din consumul contorizat care servește la stabilirea cantității de energie activă achiziționate de participant de la furnizorul său. Deducerea este un drept al participantului și nu poate fi înlocuită unilateral cu o simplă mențiune informativă în factură.

(8) Dacă un participant beneficiază și de mecanismele art. 73^1, energia partajată se deduce mai întâi, pentru fiecare interval. Compensarea cantitativă sau regularizarea financiară a producției proprii se aplică ulterior consumului rămas, cu păstrarea drepturilor de vânzare și reportare prevăzute de acel articol. Energia injectată și alocată altor participanți se exclude din energia valorificată prin art. 73^1. Aceleași reguli se aplică alocărilor între locurile aceluiași prosumator; nicio cantitate de consum sau de producție nu se decontează de două ori.

Art. 73^7. –

(1) Furnizorul facturează participantului energia activă achiziționată de la el după deducerea prevăzută la art. 73^6 alin. (7), la prețul și potrivit formulei din contractul de furnizare. Factura evidențiază distinct consumul preluat din rețea, energia partajată validată, energia activă rămasă de achiziționat și tarifele, impozitele, taxele și contribuțiile aplicabile.

(2) Pentru contractele cu preț dinamic, deducerea se realizează la nivelul intervalelor aferente prețului, nu prin aplicarea arbitrară a unui preț mediu. Prețul energiei partajate și costurile organizatorului se facturează sau se decontează separat de furnizorul ori titularul îndreptățit, potrivit contractului și legislației fiscale.

(3) Furnizorul poate încasa sumele aferente partajării numai în baza unui mandat ori contract distinct. Refuzul său de a presta serviciul suplimentar de încasare nu înlătură obligația de a deduce cantitățile validate din energia activă vândută participantului.

(4) Nu se pot percepe de două ori contravaloarea aceleiași energii, același tarif reglementat, aceeași contribuție ori aceleași costuri de echilibrare. Tarifele de rețea și obligațiile fiscale nu sunt eliminate prin simpla deducere a energiei active.

(5) Dacă factura a fost emisă înainte de disponibilitatea setului validat, furnizorul regularizează în prima factură ulterioară primirii acestuia, dar nu mai târziu de 30 de zile de la primire. Aceeași regulă se aplică rectificărilor datelor, cu identificarea perioadei și a cauzei. Dreptul la despăgubiri pentru întârzieri imputabile se păstrează.

(6) La schimbarea furnizorului, cantitățile se atribuie furnizorului care a asigurat consumul rezidual în intervalul respectiv. Noul furnizor continuă aplicarea acordului notificat fără o nouă investiție sau un nou acord al asociației. Furnizorul anterior regularizează perioada sa de furnizare.

(7) Încetarea ori suspendarea partajării nu reziliază contractul de furnizare a consumului rezidual. Energia neacoperită de partajare se achiziționează potrivit acelui contract. Nu se garantează o reducere fixă a valorii totale a facturii.

Art. 73[6]. –

(1) Surplusul este vândut de titularul producției, direct ori prin reprezentant cu mandat, printr-un contract de achiziție încheiat cu o contraparte care are dreptul legal de a cumpăra și comercializa energia. Contractul identifică vânzătorul, prețul sau formula de preț, termenele, facturarea, costurile și partea responsabilă cu echilibrarea. Organizatorul nu devine proprietarul energiei prin simpla transmitere a datelor.

(2) În acordul simplu, titularul producției care îndeplinește condițiile art. 73[1], inclusiv prin aplicarea art. 22 alin. (1[1]) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 163/2022 pentru prosumatorii care acționează colectiv, poate valorifica prin acel mecanism numai cantitățile rămase după partajare. Limitele de putere și eligibilitatea se verifică pentru locul de producere și consum, fără împărțirea fictivă a puterii instalației comune între apartamente. Beneficiarul unei alocări nu dobândește numai prin aceasta statutul de prosumator. Pentru celelalte instalații, surplusul se valorifică prin contracte de piață.

(3) Pentru membrii comunităților de energie se aplică art. 22[1] din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 163/2022; acordul ori regulamentul comunității nu poate reintroduce compensarea de prosumator exclusă prin acel articol. Modificarea regimului nu anulează creanțele legal născute anterior schimbării.

(4) Fiecare cantitate introdusă în rețea se clasifică, pentru același interval, o singură dată: energie partajată, surplus comercializat ori cantitate eligibilă pentru mecanismul de prosumator. Este interzisă includerea energiei partajate în compensarea cantitativă, regularizarea financiară sau alocarea valorică între alte locuri ale prosumatorului. Se respectă regulile aplicabile garanțiilor de origine și evitării dublei revendicări a caracterului regenerabil.

(5) Responsabilitatea financiară pentru dezechilibre se stabilește potrivit art. 21. Pentru titularii producției care nu beneficiază de preluarea legală a acestei responsabilități de către furnizor, asumarea directă sau delegarea către o parte responsabilă cu echilibrarea se stabilește contractual înainte de activare. Atunci când responsabilitatea revine legal furnizorului, documentele de implementare identifică preluarea fluxurilor aferente partajării, fără a impune

obligații ori costuri contrare art. 21 alin. (3) și (3^1). Reglementările ANRE stabilesc circuitul datelor și al decontărilor între entitățile implicate.

(6) Operatorii și entitățile responsabile de decontare transmit și prelucrează cantitățile validate astfel încât producția, energia partajată, consumul rezidual și surplusul să fie atribuite portofoliilor de echilibrare corespunzătoare, fără păstrarea integrală a consumului dedus în sarcina furnizorului rezidual.

(7) Costurile echilibrării care pot fi facturate potrivit legii sunt transparente și asumate contractual, cu păstrarea excepțiilor și interdicțiilor prevăzute la art. 21; nu se impune participantului înscrierea individuală ca parte responsabilă cu echilibrarea dacă responsabilitatea este preluată contractual pentru schemă. Participarea la servicii de flexibilitate, stocare ori agregare necesită acord separat și îndeplinirea condițiilor tehnice și comerciale aplicabile.

Art. 73^9. –

(1) Energia utilizată fără tranzit prin rețeaua publică se distinge de energia partajată prin această rețea. Tarifele se aplică serviciilor și fluxurilor relevante, potrivit metodologiilor ANRE și legislației fiscale. Se păstrează exceptările prevăzute de art. 66^3 și de art. 21 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 163/2022, în condițiile lor de aplicare. Energia partajată prin rețeaua publică nu se asimilează autoconsumului fizic la locul de producere.

(2) ANRE evaluează costurile și beneficiile partajării în condominii și adaptează metodologiile tarifare pe criterii obiective, transparente și nediscriminatorii. Pentru fluxuri și servicii comparabile, diferențele dintre acordul simplu și comunitatea de energie se justifică prin costuri, obligații ori caracteristici tehnice, nu numai prin forma juridică.

(3) Prezentele articole nu stabilesc un tarif de distribuție nul sau o reducere procentuală automată. Comunitățile eligibile beneficiază de analiza costurilor și beneficiilor și de deciziile ANRE în condițiile metodologiei emise în temeiul art. 22^6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 163/2022. Pentru celelalte acorduri se aplică tarifele aprobate până la adoptarea unei metodologii adaptate. Reducerile nu se cumulează pentru aceeași cantitate și același serviciu.

(4) Costurile justificate ale contoarelor de decontare aflate în responsabilitatea operatorului și ale sistemelor sale de date se fundamentează în planurile de investiții și în tarifele reglementate, potrivit regulilor ANRE. Nu se solicită participanților plata aceloraşi costuri atât direct, cât și prin tarife. Instalațiile interioare, echipamentele suplimentare opționale și lucrările imputabile utilizatorului se suportă conform regimului de racordare și contractelor.

(5) Nu se percepe un comision suplimentar pentru simpla înscriere într-un acord ori pentru exercitarea dreptului la deducere. Serviciile opționale distincte pot fi remunerate numai dacă au fost acceptate în prealabil și sunt prezentate separat.

Art. 73^{10}. –

(1) Operatorii, furnizorii și organizatorul prelucrează numai datele necesare identificării participanților, măsurării, alocării, facturării și executării obligațiilor legale și contractuale. Rolurile și răspunderile privind datele se stabilesc potrivit Regulamentului (UE) 2016/679; calificarea tuturor entităților ca persoane împuternicite nu este prezumată.

(2) Participanţii sunt informaţi asupra categoriilor de date, destinatarilor şi termenelor de păstrare. Datele de consum nu se publică şi nu se reutilizează pentru marketing fără temei legal distinct. Accesul se limitează la atribuţiile fiecărei entităţi, cu măsuri de securitate şi trasabilitate.

(3) Organizatorul pune la dispoziţie o procedură gratuită de reclamaţii şi răspunde în 30 de zile. Operatorii şi furnizorii respectă termenele speciale aplicabile, dacă sunt mai scurte. Sesizarea nu condiţionează accesul la instanţă.

(4) ANRE soluţionează reclamaţiile privind accesul, măsurarea, datele, aplicarea regulilor energetice de alocare şi facturare, în limitele competenţelor sale. Litigiile privind proprietatea, validitatea hotărârilor asociaţiei şi obligaţiile civile rămân de competenţa instanţelor; competenţele autorităţilor pentru protecţia consumatorilor şi a datelor se păstrează. Părţile au acces la mecanismele de soluţionare alternativă prevăzute de lege.

(5) Contestarea motivată a unei alocări nu permite deconectarea pentru simplul motiv al formulării reclamaţiei. Participantul achită sumele necontestate; regularizarea şi recuperarea sumelor datorate urmează procedurile legale. Organizatorul nu poate dispune deconectarea de la reţeaua publică.

(6) ANRE supraveghează aplicarea art. 73^{2}–73^{10} şi publică anual date agregate privind cererile, termenele, capacităţile, cantităţile partajate şi principalele reclamaţii, fără divulgarea datelor personale sau a informaţiilor comerciale confidenţiale."

Art. III.

Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 163/2022 pentru completarea cadrului legal de promovare a utilizării energiei din surse regenerabile, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1165 din 6 decembrie 2022, aprobată prin Legea nr. 110/2026, cu modificările şi completările ulterioare, se completează după cum urmează:

1. La articolul 22^{1}, textul existent devine alineatul (1), iar după acesta se introduc două noi alineate, alin. (2) şi (3), cu următorul cuprins:

„(2) Participarea la un acord de partajare în condiţiile art. 73^{2} alin. (4) din Legea nr. 123/2012, cu modificările şi completările ulterioare, nu conferă, prin ea însăşi, calitatea de membru al unei comunităţi. Prosumatorii care acţionează colectiv în condiţiile art. 22 alin. (1^{1}), fără a fi membri ai unei comunităţi, îşi păstrează drepturile prevăzute de art. 73^{1} din Legea nr. 123/2012, cu respectarea regulilor de partajare şi a interdicţiei dublei decontări. Pentru persoanele care sunt membri ai unei comunităţi, alin. (1) rămâne aplicabil.

(3) Pentru partajarea într-un condominiu organizată printr-o comunitate de energie se aplică în mod corespunzător art. 73^{5}–73^{7}, art. 73^{9} şi art. 73^{10} din Legea nr. 123/2012. Înregistrarea, criteriile comunităţii şi regulile proprii de repartizare şi preţ prevăzute de prezenta ordonanţă se menţin. Aplicarea regulilor de măsurare şi deducere nu înlătură alin. (1)."

2. La articolul 22^{5} alineatul (13), după litera c) se introduce o nouă literă, lit. d), cu următorul cuprins:

„d) comunităţile şi membrii lor, exclusiv pentru operaţiunile de partajare între clienţi casnici din acelaşi condominiu, inclusiv pentru consumurile comune

aferente locuințelor, în limita și în condițiile art. 73^3 alin. (3) și (4) din Legea nr. 123/2012."

3. La articolul 22^5, după alineatul (13) se introduce un nou alineat, alin. (13^1), cu următorul cuprins:

„(13^1) Exceptarea prevăzută la alin. (13) lit. d) nu este condiționată de utilizarea integrală a producției pentru autoconsum. Surplusul se comercializează potrivit alin. (7) și regimului legal aplicabil vânzării producției proprii, direct sau printr-o contraparte autorizată. Exceptarea nu conferă dreptul de furnizare comercială către terți, de agregare ori de prestare a serviciilor de sistem fără îndeplinirea cerințelor aplicabile acelor activități. Responsabilitatea financiară pentru dezechilibre se păstrează."

4. La articolul 22^5, după alineatul (14) se introduce un nou alineat, alin. (14^1), cu următorul cuprins:

„(14^1) Pentru partajarea fotovoltaică în condominii, convenția prevăzută la alin. (14) lit. c) se întocmește potrivit clauzelor obligatorii aprobate de ANRE, în cel mult 10 zile lucrătoare de la comunicarea documentelor complete și a condițiilor de activare. Convenția stabilește circuitul datelor și al decontării și nu poate restrânge drepturile legale de partajare și deducere. Refuzul de semnare se comunică motivat în același termen. Neîntocmirea convenției din cauza întârzierii sau a refuzului nejustificat al unui furnizor ori operator nu împiedică activarea când condițiile legale și tehnice sunt îndeplinite; clauzele obligatorii se aplică de drept entităților respective. Schimbarea furnizorului determină actualizarea convenției, fără reluarea procedurii tehnice."

Art. IV. – Reglementările de aplicare

(1) În termen de 120 de zile de la publicarea prezentei legi, Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei, denumită în continuare ANRE, aprobă ori adaptează, prin ordin, reglementările privind evidența acordurilor, racordarea, măsurarea, schimbul de date, alocarea, facturarea, valorificarea surplusului, licențierea și echilibrarea. Sunt corelate inclusiv reglementările de comercializare a energiei prosumatorilor, regulamentul de furnizare, convențiile multipartite și regulile privind stocarea, fără restrângerea drepturilor stabilite prin prezenta lege.

(2) Reglementările stabilesc formate unice interoperabile, clauzele obligatorii ale convenției prevăzute la art. 22^5 alin. (14^1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 163/2022, termenele de corecție, tratamentul datelor lipsă, al stocării cu fluxuri mixte și al participării simultane la partajare și la mecanismul de prosumator, procedura între operatori, circuitul datelor către părțile responsabile cu echilibrarea și regularizarea la schimbarea furnizorului. ANRE publică un model facultativ de acord și informații practice.

(3) În același termen, ANRE corelează reglementările privind comunitățile de energie și metodologia de analiză a costurilor și beneficiilor sistemului de distribuție cu regimul acordurilor de condominiu. Nu se instituie prin ordin obligația constituirii unei comunități pentru acordul simplu, un prag general de instalare de 50 kW sau o condiție de furnizor unic.

(4) În termen de 120 de zile de la publicare, Ministerul Finanțelor adaptează, în competența sa, reglementările contabile ale asociațiilor la evidențele prevăzute de prezenta lege. Agenția Națională de Administrare Fiscală publică îndrumări privind identificarea titularului veniturilor, documentele justificative,

mandatele de facturare şi obligaţiile declarative, fără a crea scutiri ori obligaţii fiscale prin îndrumare.

(5) În acelaşi termen, ministerul competent în domeniul dezvoltării şi autorităţile competente pentru securitatea la incendiu publică un ghid comun de aplicare a cerinţelor existente pentru proiectele de condominiu. Ghidul nu poate introduce autorizaţii noi şi nu poate înlocui reglementările tehnice sau verificarea fiecărei clădiri.

Art. V. – Operaţionalizarea şi dispoziţiile tranzitorii

(1) Operatorii de distribuţie, furnizorii şi entităţile responsabile cu decontarea pun în funcţiune schimburile de date şi procedurile necesare până la împlinirea a 240 de zile de la publicarea prezentei legi. Testarea interoperabilităţii începe cel târziu la 180 de zile de la publicare şi nu poate condiţiona drepturile participanţilor de utilizarea unei platforme comerciale exclusive.

(2) De la împlinirea a 150 de zile de la publicare se primesc cererile pentru acordurile simple, se efectuează verificarea şi se pregăteşte contorizarea. Activarea şi decontarea obligatorie se asigură începând cu data prevăzută la alin. (1), cu respectarea termenelor individuale aplicabile cererilor şi condiţiilor tehnice.

(3) Neemiterea la termen a unui act secundar nu suspendă data prevăzută la alin. (1). Se aplică direct drepturile, termenele şi metoda statică de bază stabilite prin lege, împreună cu reglementările existente compatibile; nu se permite o alocare fără date suficiente sau o racordare nesigură. Lipsa unei platforme informatice nu justifică refuzul schimbului de date prin formate interoperabile securizate.

(4) Instalaţiile existente pot fi incluse la cerere, fără refacerea documentelor de racordare dacă nu se modifică soluţia tehnică ori puterile aprobate. Se încheie actele necesare numai pentru schimbările de titular, mandat, contorizare sau mecanism comercial. Prosumatorii şi comunităţile care nu optează pentru noul mecanism îşi păstrează regimul aplicabil.

(5) Contractele de finanţare şi de utilizare a părţilor comune încheiate anterior nu se modifică unilateral prin efectul prezentei legi. Nu se nasc obligaţii de investiţie ori garanţii retroactive pentru proprietari. Trecerea la partajare nu şterge creanţele, soldurile sau răspunderea aferente perioadelor anterioare.

(6) La 12 luni după data prevăzută la alin. (1), ANRE publică o evaluare a implementării, a costurilor şi a obstacolelor şi formulează propuneri de corecţie. Evaluarea nu amână exercitarea drepturilor deja aplicabile.

Art. VI. – Controlul şi sancţiunile

(1) Constituie contravenţii, dacă faptele nu sunt săvârşite în astfel de condiţii încât să constituie infracţiuni:

a) nerespectarea nejustificată, de către operatorul de distribuţie, a termenelor de verificare, contorizare, activare şi transmitere a datelor prevăzute la art. 73^5 alin. (3), (4), (6) şi (7) din Legea nr. 123/2012;

b) refuzul ori neaplicarea nejustificată, de către furnizor, a deducerii şi regularizării prevăzute la art. 73^6 alin. (7) şi art. 73^7 alin. (1), (5) şi (6) din aceeaşi lege;

c) impunerea, de către operator sau furnizor, a unui furnizor unic ori a constituirii unei comunităţi pentru accesul la acordul simplu, perceperea

comisioanelor interzise de art. 73^9 alin. (5) din Legea nr. 123/2012, precum şi refuzul nejustificat de întocmire a convenţiei prevăzute la art. 22^5 alin. (14^1) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 163/2022;

d) nerespectarea, de către operatorul de distribuţie sau furnizor, a obligaţiei de operaţionalizare prevăzute la art. V alin. (1).

(2) Faptele prevăzute la alin. (1) lit. a)–c) se sancţionează cu amendă de la 20.000 lei la 100.000 lei, iar fapta prevăzută la lit. d), cu amendă de la 100.000 lei la 500.000 lei. La individualizare se au în vedere durata, numărul persoanelor afectate, consecinţele, caracterul repetat şi măsurile de remediere.

(3) Constatarea şi sancţionarea se realizează de personalul împuternicit al ANRE. Prin actul de control se stabilesc măsuri şi termene de remediere corespunzătoare. Sancţiunea nu înlătură obligaţia de regularizare ori reparare a prejudiciului.

(4) Pentru aceeaşi faptă nu se cumulează sancţiunile din prezentul articol cu cele prevăzute de Legea nr. 123/2012; pentru faptele descrise la alin. (1) se aplică sancţiunile prevăzute de prezentul articol. Dispoziţiile se completează cu Ordonanţa Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravenţiilor, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările şi completările ulterioare.

(5) Încălcările privind administrarea proprietăţii, drepturile consumatorilor, fiscalitatea, construcţiile, securitatea la incendiu ori protecţia datelor rămân supuse regimurilor de control şi sancţionare proprii.

Art. VII. – Intrarea în vigoare

(1) Prezenta lege intră în vigoare la 30 de zile de la publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, cu excepţia art. VI, care intră în vigoare la împlinirea a 240 de zile de la publicare.

(2) Obligaţiile de primire a cererilor, de pregătire şi de operaţionalizare se aplică potrivit etapelor şi termenelor stabilite la art. IV şi V. Până la termenul de operaţionalizare continuă aplicarea mecanismelor existente, fără împiedicarea acordurilor deja executabile legal.

(3) Prezenta lege nu instituie o schemă de subvenţionare, o garanţie de stat sau o obligaţie de finanţare a investiţiilor private din bugetul de stat. Accesul la programe de sprijin rămâne supus condiţiilor legale ale fiecărui program.

(4) Atribuţiile autorităţilor publice prevăzute de prezenta lege se exercită prin structurile existente, cu finanţare din bugetele aprobate potrivit legii. Costurile activităţilor reglementate ale operatorilor de reţea se fundamentează şi se recuperează numai potrivit reglementărilor ANRE; costurile participanţilor se asumă conform contractelor. Prezenta lege nu aprobă alocări bugetare distincte şi nu instituie posturi noi.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 şi ale art. 76 alin. (1) din Constituţia României, republicată.

PREŞEDINTELE **PREŞEDINTELE**

SENATULUI **CAMEREI**
DEPUTAȚILOR