CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL
INTRARE/IEȘIRE 7502
13 11 20

EXPUNERE DE MOTIVE
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

I. DESCRIEREA SITUAȚIEI ACTUALE

Tranziția către utilizarea energiei din surse regenerabile, reducerea consumului de energie electrică achiziționată din rețea și creșterea eficienței energetice a clădirilor reprezintă obiective de interes public, cu implicații economice, sociale și de mediu. Realizarea acestor obiective presupune identificarea unor soluții accesibile nu numai proprietarilor de locuințe individuale, ci și persoanelor care locuiesc în condominii, unde acoperișurile, terasele și celelalte părți comune pot constitui amplasamente adecvate pentru instalații fotovoltaice.

În cazul clădirilor cu mai multe apartamente, utilizarea energiei solare pentru alimentarea instalațiilor și serviciilor comune poate contribui la diminuarea energiei electrice cumpărate de asociația de proprietari și, în funcție de configurația tehnică a instalației, de profilul consumului și de condițiile de valorificare a energiei excedentare, la reducerea cheltuielilor suportate de proprietari. Beneficiile efective depind de caracteristicile fiecărui imobil, de costul investiției, de producția realizată, de consumul propriu și de condițiile aplicabile racordării și comercializării energiei.

Cadrul juridic existent permite asociațiilor de proprietari să adopte hotărâri privind modernizarea, repararea, reabilitarea și creșterea eficienței energetice a condominiului. Potrivit art. 51 din Legea nr. 196/2018, adunarea generală hotărăște asupra acțiunilor de modernizare cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu. Totodată, art. 53 lit. e) atribuie adunării generale competența de a decide asupra lucrărilor de întreținere, reparații, modernizare, consolidare, reabilitare termică și eficiență energetică.

Cu toate acestea, cadrul general privind modernizarea condominiului nu reglementează distinct toate aspectele specifice instalării și exploatării unor sisteme fotovoltaice pe părțile comune. Sunt necesare reguli explicite cu privire la conținutul hotărârii adunării generale, identificarea suprafeței ocupate, stabilirea surselor de finanțare, repartizarea costurilor, întreținerea instalației, valorificarea energiei excedentare și evidențierea transparentă a beneficiilor economice obținute.

O dificultate juridică suplimentară rezultă din raportul dintre art. 39 şi art. 51 din Legea nr. 196/2018. Primul reglementează anumite modificări constructive şi utilizări ale părţilor comune, condiţionându-le de obţinerea acordurilor prevăzute de lege şi de respectarea regimului autorizării lucrărilor. Cel de-al doilea stabileşte cadrul decizional pentru modernizarea condominiului. În absenţa unei reglementări speciale şi suficient de clare pentru instalaţiile fotovoltaice, raportul dintre aceste dispoziţii şi regimul autorizării poate genera incertitudine cu privire la procedura aplicabilă fiecărui proiect.

Această incertitudine trebuie soluţionată fără a elimina protecţia juridică a proprietarilor direct afectaţi şi fără a diminua exigenţele tehnice aplicabile construcţiei. Acoperişul şi terasa sunt părţi comune, iar folosirea lor pentru amplasarea unor echipamente trebuie să respecte drepturile coproprietarilor, siguranţa clădirii, accesul necesar lucrărilor de întreţinere şi reparaţie, precum şi obligaţiile privind exploatarea în condiţii de siguranţă.

În materia siguranţei construcţiilor, cerinţele fundamentale privind rezistenţa mecanică şi stabilitatea, respectiv securitatea la incendiu, nu pot fi tratate ca formalităţi facultative. Amplasarea sistemelor fotovoltaice trebuie să ţină seama de capacitatea elementelor de construcţie de a prelua încărcările suplimentare, inclusiv greutatea echipamentelor şi efectele acţiunii vântului şi ale depunerilor de zăpadă. În consecinţă, simplificarea procedurilor administrative nu trebuie să echivaleze cu dispensarea de obligaţiile tehnice impuse de legislaţia aplicabilă.

Un al doilea domeniu în care se constată nevoia unei intervenţii normative priveşte regimul veniturilor asociaţiei de proprietari. Potrivit art. 70 alin. (1) şi (2) din Legea nr. 196/2018, veniturile obţinute din exploatarea proprietăţii comune aparţin asociaţiei şi, în reglementarea generală actuală, alimentează fondul de reparaţii, fără a fi plătite proprietarilor. Această regulă urmăreşte conservarea resurselor comune şi protejarea interesului colectiv al proprietarilor.

Totuşi, în cazul investiţiilor fotovoltaice, veniturile rezultate din energia excedentară pot reprezenta un flux financiar legat direct de investiţia realizată pentru reducerea cheltuielilor condominiului. Regula generală nu oferă, în forma sa actuală, un mecanism special prin care adunarea generală să poată decide, în limite prestabilite şi cu păstrarea unei destinaţii pentru fondul de reparaţii, utilizarea unei părţi din aceste venituri pentru diminuarea contribuţiilor lunare ale proprietarilor.

Această lacună de reglementare justifică analizarea unei soluții care să permită valorificarea economică a investiției în beneficiul condominiului, fără a transforma veniturile asociației în distribuiri discreționare și fără a modifica regulile legale de repartizare a cheltuielilor.

În prezent, art. 71 alin. (2) din Legea nr. 196/2018 stabilește destinațiile fondului de reparații, între care consolidarea, reabilitarea termică, îmbunătățirea proprietății comune și creșterea calității ambiental-arhitecturale a construcțiilor. Prin urmare, soluția legislativă trebuie să evite suprapunerea inutilă a destinațiilor fondului de reparații cu cele deja prevăzute de lege și să delimiteze clar veniturile care pot fi utilizate pentru reducerea contribuțiilor de partea care rămâne afectată fondului.

De asemenea, art. 74 din Legea nr. 196/2018 reglementează obligațiile de evidență contabilă și regularizare a sumelor rezultate din activitatea asociației. Un mecanism nou de repartizare a veniturilor din energia excedentară trebuie să fie compatibil cu aceste obligații, să permită verificarea calculelor și să asigure informarea fiecărui proprietar asupra beneficiului care îi revine.

În ceea ce privește regimul energetic, art. 3 pct. 95 și art. 73^1 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 constituie reperele legislative pentru definirea prosumatorului și pentru valorificarea energiei produse din surse regenerabile. Art. 94 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 196/2018 recunoaște asociației de proprietari calitatea de titular al contractului de furnizare pentru situațiile în care instalațiile de utilități sunt racordate la instalațiile comune ale condominiului. Aceste dispoziții oferă puncte de legătură pentru integrarea producției fotovoltaice în regimul juridic al consumului aferent părților comune, dar nu înlătură necesitatea îndeplinirii condițiilor specifice aplicabile prosumatorilor, racordării, măsurării energiei și relației contractuale cu furnizorul.

La nivelul Uniunii Europene, Directiva (UE) 2018/2001 privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile stabilește un cadru de promovare a autoconsumului de energie regenerabilă și prevede, la art. 21 alin. (4), posibilitatea participării colective a autoconsumatorilor aflați în aceeași clădire, inclusiv în blocuri de apartamente, în condițiile prevăzute de directivă. Totodată, Directiva (UE) 2019/944 privind normele comune pentru piața internă de energie electrică, astfel cum a fost modificată prin Directiva (UE) 2024/1711, introduce la art. 15a un cadru privind dreptul clienților activi de a participa la partajarea energiei.

Aceste reglementări europene indică direcția dezvoltării cadrului energetic către participarea activă a consumatorilor și utilizarea în comun a energiei din surse regenerabile.

În acest context, intervenția legislativă urmărește să clarifice și să completeze cadrul aplicabil instalării sistemelor fotovoltaice pe părțile comune ale condominiilor și utilizării veniturilor rezultate, cu respectarea drepturilor proprietarilor și a cerințelor tehnice și energetice aplicabile.

II. SCOPUL URMĂRIT PRIN PREZENTUL PROIECT DE LEGE ȘI SCHIMBĂRILE PRECONIZATE

Scopul principal al propunerii legislative este crearea unui cadru juridic coerent și previzibil pentru instalarea și exploatarea sistemelor fotovoltaice pe acoperișurile, terasele și celelalte părți comune ale condominiilor, precum și pentru folosirea transparentă și echitabilă a veniturilor obținute din energia excedentară.

Proiectul urmărește să permită asociațiilor de proprietari să adopte decizii informate cu privire la astfel de investiții, să reducă incertitudinile de ordin procedural și să ofere un mecanism clar prin care beneficiile economice să poată fi utilizate atât pentru diminuarea contribuțiilor proprietarilor, cât și pentru alimentarea fondului de reparații.

Prin introducerea art. 51^1 în Legea nr. 196/2018, proiectul instituie o procedură specială pentru adoptarea hotărârii de montare a instalațiilor de producere a energiei electrice din surse regenerabile pe părțile comune ale condominiului.

Soluția propusă păstrează o majoritate calificată, respectiv acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu și impune acordul scris al proprietarilor direct afectați. Prin această opțiune, decizia nu este lăsată la discreția exclusivă a organelor de conducere ale asociației, ci rămâne supusă voinței colective a proprietarilor și unei garanții suplimentare pentru persoanele ale căror drepturi sunt afectate în mod direct.

Reglementarea specială este justificată de natura investiției: sistemul fotovoltaic poate contribui la exploatarea eficientă a proprietății comune, însă amplasarea sa presupune folosirea unei suprafețe comune, realizarea unor lucrări de montaj și asumarea unor obligații de întreținere. Prin urmare, hotărârea trebuie să fie suficient de precisă pentru a permite proprietarilor să înțeleagă obiectul, costurile, beneficiile și riscurile investiției.

În acest scop, proiectul stabileşte elementele minime pe care trebuie să le cuprindă hotărârea adunării generale: partea comună utilizată şi suprafaţa ocupată, caracteristicile tehnice principale şi puterea instalată, sursele de finanţare, criteriul de repartizare a costurilor neacoperite, condiţiile de funcţionare şi întreţinere, precum şi procentul veniturilor destinat diminuării contribuţiilor proprietarilor.

Această enumerare urmăreşte să prevină adoptarea unor hotărâri generale sau insuficient determinate, care ar putea genera ulterior dispute cu privire la amplasament, finanţare, administrare ori repartizarea beneficiilor.

În privinţa finanţării, trimiterea la art. 53 lit. f) din Legea nr. 196/2018 păstrează garanţia legală aplicabilă contractării împrumuturilor bancare. Astfel, facilitatea de a instala sisteme fotovoltaice nu trebuie să fie interpretată ca o derogare implicită de la condiţiile legale de aprobare a împrumuturilor sau de la obligaţiile asumate de asociaţie faţă de creditori.

Proiectul propune ca expertiza tehnică privind capacitatea elementelor de construcţie de a prelua încărcările suplimentare să fie efectuată atunci când este solicitată de adunarea generală sau de proprietarii direct afectaţi, fără a fi transformată, prin textul propus, într-o condiţie automată pentru adoptarea hotărârii.

Raţiunea soluţiei este evitarea impunerii nediferenţiate a aceleiaşi formalităţi pentru toate situaţiile, indiferent de caracteristicile clădirii, ale instalaţiei şi ale lucrărilor propuse. Necesitatea şi întinderea verificărilor tehnice trebuie însă apreciate în raport cu cerinţele legale aplicabile construcţiei şi cu riscurile concrete ale intervenţiei.

În acelaşi timp, proiectul menţine expres obligaţia respectării cerinţelor privind rezistenţa mecanică, stabilitatea şi securitatea la incendiu. Aceste cerinţe sunt esenţiale pentru protejarea vieţii şi integrităţii persoanelor, a proprietăţilor individuale şi comune, precum şi pentru prevenirea unor prejudicii produse de desprinderea echipamentelor, de suprasolicitarea structurii sau de funcţionarea necorespunzătoare a instalaţiilor electrice.

Dispoziţia referitoare la expertiză nu trebuie interpretată ca derogând de la obligaţiile tehnice imperative prevăzute de legislaţia privind calitatea în construcţii, securitatea la incendiu, proiectarea şi executarea lucrărilor ori exploatarea instalaţiilor electrice. Atunci când alte dispoziţii legale impun o expertiză, o verificare, un proiect sau o altă documentaţie tehnică, acestea rămân aplicabile.

Prin urmare, simplificarea urmărită este una procedurală și trebuie realizată în limitele permise de reglementările tehnice și de siguranță, fără diminuarea nivelului de protecție a construcției.

Introducerea art. 51^1 alin. (6) urmărește să clarifice posibilitatea asociației de proprietari de a dobândi și exercita calitatea de prosumator pentru locul de consum aferent părților comune, în condițiile Legii nr. 123/2012. Soluția se întemeiază pe caracterul colectiv al consumului aferent părților comune și pe rolul asociației în administrarea acestora. Art. 94 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 196/2018 recunoaște asociației calitatea de titular al contractului de furnizare pentru instalațiile comune în situațiile prevăzute de lege. În acest context, reglementarea propusă urmărește să faciliteze folosirea energiei produse pentru consumul aferent condominiului, fără a crea un regim paralel față de cel aplicabil prosumatorilor.

Prin completarea art. 70 din Legea nr. 196/2018, proiectul instituie un regim special pentru veniturile obținute de asociație din excedentul de producție al instalațiilor fotovoltaice prevăzute de noul art. 51^1.

Potrivit soluției propuse, adunarea generală poate stabili ca până la 85% din aceste venituri să fie utilizate pentru diminuarea cotei de contribuție la cheltuielile asociației datorate de fiecare proprietar, proporțional cu cota-parte indiviză deținută. Partea rămasă alimentează fondul de reparații. Procentul de până la 85% reprezintă un plafon, nu o obligație de a distribui întotdeauna acest nivel de venituri; adunarea generală poate decide un procent inferior.

Această soluție urmărește să ofere proprietarilor flexibilitatea de a alege, prin hotărârea adunării generale, echilibrul adecvat între diminuarea contribuțiilor lunare și constituirea resurselor necesare lucrărilor viitoare asupra proprietății comune.

În etapa inițială a investiției, de exemplu, proprietarii pot decide orientarea integrală a veniturilor către fondul de reparații, în măsura în care aceasta corespunde nevoilor condominiului și destinațiilor legale ale fondului. Ulterior, după consolidarea resurselor financiare, adunarea generală poate decide utilizarea unei părți a veniturilor pentru diminuarea contribuțiilor lunare.

Reglementarea nu urmărește să desființeze fondul de reparații sau să modifice destinațiile legale ale acestuia. Ea creează o excepție limitată de la regula generală a art. 70 alin. (2), exclusiv pentru veniturile rezultate din excedentul de producție al instalațiilor fotovoltaice vizate de proiect.

Prin raportare la art. 75 alin. (2) din Legea nr. 196/2018, proiectul precizează că reducerea contribuției reprezintă un credit acordat din veniturile asociației și nu modifică regulile legale de repartizare a cheltuielilor. Această precizare este importantă: calculul obligației fiecărui proprietar se realizează potrivit criteriilor prevăzute de lege, iar creditul se aplică ulterior asupra sumei datorate. Prin urmare, mecanismul propus nu trebuie să fie utilizat pentru a institui criterii alternative de repartizare a cheltuielilor comune.

Reportarea creditului care depășește contribuția lunară urmărește păstrarea beneficiului economic în lunile în care suma datorată este mai mică decât creditul acumulat. Această situație poate apărea, de exemplu, ca urmare a variațiilor sezoniere ale producției fotovoltaice și ale consumului condominiului. Regula reportării permite evitarea pierderii automate a diferenței și asigură continuitatea evidenței individuale.

Propunerea prevede, de asemenea, soluționarea soldului nevalorificat la transferul proprietății, prin restituirea către proprietarul care transmite dreptul, după compensarea datoriilor față de asociație. Scopul acestei reguli este de a clarifica situația creditului acumulat și de a limita disputele dintre fostul și noul proprietar. Pentru aplicarea sa previzibilă, evidența creditului trebuie să permită identificarea sumelor efectiv alocate fiecărui proprietar, a utilizărilor acestora și a soldului rămas la data transferului.

Proiectul impune evidențierea distinctă, în lista lunară de plată și în raportul asociației, a energiei produse, a consumului aferent părților comune, a energiei livrate în rețea, a veniturilor obținute, a reducerilor și a soldurilor reportate. Această obligație susține transparența financiară, verificabilitatea calculelor și controlul exercitat de proprietari asupra modului în care sunt utilizate veniturile.

Prin modificarea art. 299 alin. (2) lit. a) pct. 13 din Legea nr. 169/2026, proiectul urmărește includerea expresă a asociațiilor de proprietari între subiectele care pot realiza instalarea sistemelor fotovoltaice în condițiile normei privind lucrările care nu necesită autorizație de construire.

Reglementarea este menită să asigure coerența dintre regimul urbanistic al instalării sistemelor fotovoltaice și noua procedură de adoptare a hotărârii de către asociația de proprietari. În condițiile textului propus, exceptarea de la autorizare operează în afara zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, cu înștiințarea prealabilă a autorităților administrației publice locale și cu respectarea legislației aplicabile.

Menţinerea acestor delimitări este importantă pentru protejarea valorilor arhitecturale şi istorice şi pentru evitarea unei derogări generale care ar putea afecta regimul special al zonelor protejate. În mod corespunzător, înştiinţarea prealabilă nu trebuie confundată cu o autorizare implicită şi nici cu o dispensă de la alte avize, acorduri sau condiţii tehnice care sunt obligatorii potrivit legii.

Proiectul păstrează, de asemenea, obligaţia ca structura de susţinere să asigure stabilitatea întregului ansamblu şi să preia încărcările rezultate din greutatea proprie, acţiunea vântului şi depunerile de zăpadă. Această cerinţă este esenţială pentru ca facilitarea montajului să nu se realizeze în detrimentul siguranţei persoanelor şi a clădirii.

Propunerea legislativă este în concordanţă cu obiectivul general de promovare a energiei din surse regenerabile şi de creştere a participării consumatorilor la producerea şi utilizarea energiei electrice.

Instalarea sistemelor fotovoltaice pe părţile comune poate permite utilizarea unei suprafeţe care, în lipsa unei asemenea investiţii, nu este valorificată energetic. Energia produsă poate fi utilizată pentru consumurile comune, iar excedentul poate fi valorificat în condiţiile legislaţiei energetice. Efectul economic concret depinde de condiţiile tehnice şi contractuale, însă mecanismul creează posibilitatea ca o parte din valoarea generată de proprietatea comună să fie reinvestită în condominiu sau să contribuie la reducerea cheltuielilor proprietarilor.

În acelaşi timp, proiectul respectă principiul autonomiei decizionale a proprietarilor, întrucât investiţia nu este impusă tuturor condominiilor. Fiecare asociaţie poate decide, prin procedura şi majoritatea prevăzute de lege, dacă investiţia este oportună, care sunt condiţiile sale şi cum se utilizează veniturile obţinute.

În procesul de elaborare a prezentei propuneri legislative, au fost avute în vedere punctele de vedere şi preocupările exprimate de Asociaţia Prosumatorilor şi a Comunităţilor de Energie din România (APCE) şi de Liga Asociaţiilor de Proprietari HABITAT, în considerarea experienţei acestora în domeniul promovării drepturilor prosumatorilor, respectiv al reprezentării proprietarilor şi al administrării condominiilor. Prin raportare la aspectele semnalate de aceste organizaţii, au fost analizate necesitatea clarificării dispoziţiilor legale incidente, dificultăţile de aplicare a acestora în practică şi oportunitatea unor soluţii legislative care să asigure o mai bună corelare între drepturile proprietarilor, atribuţiile asociaţiilor de proprietari şi cadrul normativ aplicabil. Demersul de consultare a urmărit valorificarea atât a perspectivei tehnice şi a intereselor

prosumatorilor, susținute de APCE, cât și a experienței practice a Ligii Asociațiilor de Proprietari HABITAT în ceea ce privește administrarea condominiilor și aplicarea regulilor referitoare la proprietatea comună. În acest mod, inițiativa legislativă urmărește să răspundă unor probleme concrete de aplicare a legislației și să promoveze soluții clare, coerente și previzibile, în concordanță cu obiectul și finalitatea modificărilor propuse.

III. IMPACTUL FINANCIAR-BUGETAR ȘI EFECTELE PROIECTULUI ASUPRA LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

Proiectul poate produce efecte economice favorabile la nivelul condominiilor care decid instalarea sistemelor fotovoltaice. În funcție de costul investiției, producția realizată, consumul comun și condițiile de valorificare a energiei excedentare, utilizarea energiei produse poate reduce cantitatea de energie achiziționată din rețea și poate genera venituri suplimentare pentru asociație.

Mecanismul propus permite ca aceste venituri să fie utilizate fie pentru diminuarea contribuțiilor proprietarilor, în procentul aprobat de adunarea generală, fie pentru alimentarea fondului de reparații. În acest mod, beneficiile investiției pot fi reflectate atât în cheltuielile curente ale proprietarilor, cât și în capacitatea financiară a asociației de a efectua lucrări asupra proprietății comune.

Efectele asupra mediului pot fi favorabile în măsura în care energia fotovoltaică produsă înlocuiește energia achiziționată din alte surse. Amploarea efectului depinde de producția efectivă, de energia autoconsumată și de caracteristicile sistemului energetic.

La nivel social, propunerea poate extinde posibilitatea participării la producerea energiei regenerabile și pentru proprietarii care locuiesc în clădiri colective, pentru care instalarea unor sisteme individuale poate fi limitată de configurația locuinței sau de lipsa unor suprafețe adecvate. Totodată, procedura de aprobare și obligația de informare financiară urmăresc să reducă riscul conflictelor interne și să păstreze controlul proprietarilor asupra deciziei de investiție.

Propunerea nu instituie, prin ea însăși, o schemă de finanțare publică, o subvenție bugetară sau o obligație directă de cheltuieli în sarcina bugetului de stat ori a bugetelor locale. Investițiile vizate sunt decise de asociațiile de proprietari și finanțate din sursele aprobate de acestea, inclusiv din resurse proprii sau, în condițiile legii, din finanțare bancară. În consecință, proiectul nu generează în mod direct o cheltuială bugetară publică identificabilă numai prin efectul adoptării sale.

La nivelul asociațiilor de proprietari, proiectul poate presupune cheltuieli inițiale pentru achiziția, proiectarea, montarea și punerea în funcțiune a instalațiilor, precum și costuri ulterioare de întreținere, reparație și eventuală înlocuire. Acestea sunt costuri private, asumate în urma hotărârii adunării generale și în funcție de soluția tehnică aleasă.

Veniturile din energia excedentară și economiile rezultate din autoconsum pot contribui la recuperarea investiției și la reducerea cheltuielilor asociației, dar rezultatul financiar net trebuie calculat individual pentru fiecare proiect, luând în considerare costurile inițiale și recurente, producția estimată, energia autoconsumată și condițiile de valorificare a surplusului.

În plan european, proiectul este relevant pentru obiectivele Directivei (UE) 2018/2001 privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile, în special pentru cadrul referitor la autoconsum și participarea colectivă a autoconsumatorilor aflați în aceeași clădire, precum și pentru obiectivele Directivei (UE) 2019/944, astfel cum a fost modificată prin Directiva (UE) 2024/1711, privind dreptul clienților activi de a participa la partajarea energiei.

Compatibilitatea deplină cu aceste acte europene trebuie apreciată prin raportare la ansamblul legislației naționale de transpunere și implementare, nu exclusiv prin prisma prezentei propuneri. În mod special, regimul prosumatorului, partajarea energiei și comunitățile de energie sunt instituții juridice distincte, chiar dacă pot interacționa în practică. Adoptarea proiectului nu trebuie să fie prezentată ca realizând, de una singură, transpunerea integrală a dispozițiilor europene referitoare la partajarea energiei.

În ansamblu, proiectul urmărește să asigure coerența normativă între regimul proprietății comune, procedura decizională a asociației, normele privind autorizarea lucrărilor și cadrul juridic al producerii și valorificării energiei din surse regenerabile. Pentru asigurarea unei integrări complete, textul final trebuie verificat în raport cu formele consolidate oficiale ale tuturor actelor normative incidente și cu eventualele modificări legislative intervenite până la adoptare.

Punerea în aplicare a proiectului presupune, în principal, adoptarea hotărârilor de către adunările generale ale asociațiilor de proprietari, respectarea cerințelor tehnice și energetice aplicabile și organizarea unei evidențe financiare distincte pentru veniturile și beneficiile rezultate din exploatarea instalațiilor.

Asociația de proprietari va trebui să asigure documentarea hotărârii de instalare, identificarea amplasamentului, aprobarea finanțării, respectarea condițiilor tehnice și stabilirea modului de repartizare a veniturilor. Administratorul va avea responsabilitatea evidențierii

operațiunilor în documentele financiar-contabile și în lista lunară de plată, potrivit legii și hotărârilor adoptate.

Proiectul nu presupune, prin el însuși, înființarea unor noi autorități sau structuri administrative. Aplicarea sa se realizează în principal prin utilizarea competențelor și mecanismelor instituționale existente, cu respectarea normelor tehnice și a procedurilor sectoriale incidente.

Adoptarea propunerii legislative este justificată de necesitatea clarificării cadrului juridic pentru instalarea sistemelor fotovoltaice pe părțile comune ale condominiilor și pentru utilizarea transparentă a veniturilor rezultate din energia excedentară.

Prin instituirea unei proceduri speciale de aprobare, definirea conținutului hotărârii adunării generale, menținerea garanțiilor privind siguranța construcțiilor, clarificarea posibilității asociației de a exercita calitatea de prosumator și reglementarea unui mecanism verificabil de utilizare a veniturilor, proiectul urmărește să ofere reguli previzibile și aplicabile în practică.

Soluția propusă păstrează caracterul voluntar al investiției, respectă rolul decizional al proprietarilor și permite adaptarea destinației veniturilor la nevoile fiecărui condominiu, în limitele stabilite de lege. În același timp, obligațiile privind siguranța tehnică, drepturile proprietarilor direct afectați și transparența financiară rămân elemente esențiale ale reglementării.

În aceste condiții, proiectul urmărește să contribuie la utilizarea mai eficientă a proprietății comune, la creșterea accesului locatarilor din condominii la energia din surse regenerabile și la dezvoltarea unui cadru legislativ coerent, stabil și compatibil cu reglementările naționale și europene aplicabile.

Față de cele expuse, solicităm dezbaterea și adoptarea prezentei propuneri legislative.

Inițiatori:

Cezar-Mihail Drăgoescu, deputat USR Dolj
Cristina-Mădălina Prună USR București
George Gima, deputat USR Constanța
István-Loránt Antal, senator UDMR Harghita
Sebastian-Ioan Burduja, deputat PNL București
Florin-Eugen Cîrligea, deputat AUR Brăila
SILVIA MIHALCEA
CIPRIAN SERBAN

Nr.crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătură
1	Gliga Dumitrița	PSD	
2	BUȘAI MARIUS CONSTANTIN	PSD	
3	CIUHT IONEL	PSD	
4	ANDRUȘEȚ MARIN	PSD	
5	ENE CORINA	PSD	
6	GANIȚESCU GRIGORE	PSD	
7	MUȘAN GEORGETA	PSD	
8	Bodea Cicu	PSD	
9	WEBER MIHAI	PSD	
10	NAGY EUGEN	PSD	
11	MATICHESCU MIRELA	PSD	
12	GOVOR ADRIANA	PSD	
13	ISAC MARIUS	PSD	
14	TOMOESCU TUDOR	PSD	
15	SCOENICH IRINA	PSD	
16	PETRA-STEFANESCU ELIZA	PSD	
17	COTEA ADELA	PSD	
18	PLOPEANU RODICA	PSD	
19	Popa Nicolae	PSD	

Nr.crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătură
20	DOLINEASCHI ANDREI	PSD	
21	CHIRICĂ SORIN-ALIN	P.S.D	
22	CONSTANTINESCU [illegible]	P.S.D	
23	SAMOILĂ ION	PSD	
24	COTIRLEȚ PAUL	PSD	
25	GRODA CALIN FLORIN	PSD	
26	[illegible]	PSD	
27	[illegible] EUGEN	PSD	
28	MUHUȚI BOGDAN	PSD	
29.	COCOCARU BOGDAN	PSD	
30	Stanciu Ioana	PSD	
31	TINTA ȘTEFAN	PSD	
32.	RAȚIU ALEXANDRU	PSD	
33	LĂPUȘAN REMUS	PSD	
34	BUCUR ARIANA	PSD	
35	DRINCEANU IUGA FLORENTIN	PSD	
36	TOADER BOGDAN	PSD	
37	Mihalcea Remus	PSD	
38.	NICOLA-OANU SIMON	PSD	
39	Angel Tîlvăr	P.S.D	
40.	MORAR LUCIAN-IOAN-TITUS	PSD	
41	LIPĂ ELISABETA	PSD	
42.	Bănișanu Șt. Alex.	PSD	
43	Corcău Dorinița	PSD	

Nr.crt.	Nume și prenume	Grup	Semnătură
44	Chilot Cuma Fiorela	PSD	
45	HASSAR RODICA	PSD	
46	MIHALCEA IOAN	PSD	
47	BORȘ MARIN	PSD	
48	GEORGESCU GHE. DANIEL	PSD	
49	BARA ADRIAN	PSD	
00.	RINNER ANA MARIANA	PSD	
51	RĂDUCANU SEBASTIAN	PSD	
52	TRIF BOGDAN	PSD	
53	MIHALCEA SILVIA	PSD	

Lista inițiatorilor

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

NR.	DEPUTAT/SENATOR	SEMNĂTURĂ	PARTID
1.	ȘENDROIU VLAD-IOAN		USR
2.	TĂNASĂ ȘTEFAN		USR
3.	BLAGA DANIEL		USR
4.	Morussi Georgi		USR
5.	Bulacu Felix		USR
6.	DIMITRIE ALEXANDRU		USR
7.	MURARIU OANA		USR
8.	ECHERI ADRIAN		USR
9.	ALIN STOICA		USR
10.	POLIANNA HANGAN		USR
11.	VANDA DUMITRU		USR
12.	BOTEZ MIHAI-CĂTĂLIN		USR
13.	Gal Colin		
14.	COZMA ADRIAN		
15.	Bolon Laon		
16.	Mircea Feciat		
17.	Ciobotaru Dragoș		
18.			

19.	Pintoiu Natalia Elena		PSD
20.	CIOBANU ADRIAN		PNL
21.	PISTRU-POPA GEANINA		PNL,
22.	ROMAN FLORIN		PNL
23.	BULCAN CRISTIAN		PNL
24.	GARGHEL ALINA		PNL
25.	Crosoveanu Marian		PNL
26.	KOLER EDUARD		
27.	Popovici Ioana-Carmen		AUR
28.	Gurlui Silvia-Octaviana		AUR
29.	SZABÓ ÖDÖN		UDMR.
30.	Fülöp Zoltán		UDMR
31.			
32.			
33.			
34.			
35.			
36.			
37.			
38.			
39.			
40.			
41.			

CONSILIUL ECONOMIC ŞI SOCIAL
INTRARE NR. 7502
13 11 26

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAŢILOR **SENATUL**

LEGE

pentru completarea Legii nr. 196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor şi pentru modificarea art. 299 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. I. – Legea nr. 196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 660 din 30 iulie 2018, cu modificările şi completările ulterioare, se completează după cum urmează:

1. După articolul 51, se introduce un nou articol, art. 51[1], cu următorul cuprins:

„Art. 51[1]. – (1) Prin excepţie de la art. 39, adunarea generală hotărăşte, cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu şi cu acordul scris al proprietarilor direct afectaţi, montarea pe acoperişul, terasa sau alte părţi comune ale condominiului a instalaţiilor de producere a energiei electrice din surse regenerabile, în conformitate cu prevederile prezentului articol.

(2) Hotărârea adunării generale prevăzută la alin. (1) cuprinde cel puţin următoarele elemente:

a) partea comună pe care se montează sistemele fotovoltaice, zona şi suprafaţa ocupată, precum şi caracteristicile tehnice principale ale acestora, inclusiv puterea instalată;

b) sursele de finanțare a investiției, cu respectarea prevederilor art. 53 lit. f) în cazul contractării unui credit bancar;

c) criteriul de repartizare între proprietari a costurilor care nu sunt acoperite din sursele prevăzute la lit. b), potrivit regulilor de repartizare a cheltuielilor prevăzute de prezenta lege;

d) condițiile de funcționare, întreținere și, după caz, înlocuire sau demontare a sistemelor fotovoltaice;

e) procentul din veniturile obținute de asociația de proprietari prevăzut la art. 70 alin. (3) lit. a)

(3) Expertiza tehnică privind capacitatea elementelor de construcție de a prelua încărcările suplimentare generate de montarea sistemelor fotovoltaice se efectuează doar dacă este solicitată de adunarea generală sau de proprietarii direct afectați. Efectuarea expertizei tehnice nu constituie o condiție obligatorie pentru adoptarea hotărârii prevăzute la alin. (1).

(4) Montarea sistemelor fotovoltaice se realizează cu respectarea cerințelor privind rezistența mecanică, stabilitatea și securitatea la incendiu, potrivit reglementărilor aplicabile.

(5) În afara zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice, montarea sistemelor fotovoltaice în condițiile prezentului articol nu necesită autorizație de construire și se realizează cu înștiințarea prealabilă a autorității administrației publice locale și cu respectarea cerințelor privind structura de susținere prevăzute la art. 299 alin. (2) lit. a) pct. 13 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

(6) Asociația de proprietari poate dobândi și exercita calitatea de prosumator pentru locul de consum aferent părților comune, cu respectarea condițiilor prevăzute la art. 3 pct. 95 și la art. 73^1 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare. În sensul art. 3 pct. 95, părțile comune ale condominiului se consideră spațiu propriu deținut cu orice titlu de asociația de proprietari, în baza acordului de asociere."

2. **La articolul 70, după alineatul (2) se introduc trei noi alineate, alineatele (3), (4) și (5), cu următorul cuprins:**

„(3) Prin excepție de la alin. (2) teza întâi, veniturile obținute de asociația de proprietari din excedentul de producție al instalațiilor prevăzute la art. 51^1, prin aplicarea compensării cantitative sau, după caz, a regularizării financiare, se repartizează astfel:

a) până la 85%, în procentul stabilit prin hotărârea adunării generale, se scade din cota de contribuție prevăzută la art. 2 lit. k) datorată de fiecare proprietar, proporțional cu cota-parte indiviză deținută;

b) restul alimentează fondul de reparații.

(4) Reducerea prevăzută la alin. (3) lit. a) reprezintă un credit din veniturile asociației și nu modifică criteriile de repartizare prevăzute la art. 75 alin. (2). Creditul care depășește contribuția lunară se reportează. La transferul proprietății, soldul nevalorificat se restituie proprietarului care transmite, cu compensarea datoriilor față de asociație.

(5) Energia electrică produsă, energia consumată la părțile comune, excedentul livrat în rețea, veniturile prevăzute la alin. (3), reducerile și soldurile reportate ale fiecărui proprietar, precum și modul de utilizare a veniturilor se evidențiază distinct în lista lunară de plată și în raportul prevăzut la alin. (2)."

Art. II. – La articolul 299 alineatul (2) litera a), punctul 13 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, se modifică și va avea următorul cuprins:

„13. montarea pe clădiri, anexe gospodărești și pe sol a sistemelor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice de către proprietarii imobilelor **sau, după caz, de către asociațiile de proprietari**, prosumatori, așa cum sunt ei definiți la art. 3 pct. 95 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, și/sau a panourilor solare pentru încălzirea sau prepararea apei calde pentru consumul propriu, cu înștiințarea prealabilă a autorităților administrației publice locale și cu respectarea legislației în vigoare. Sistemele fotovoltaice și/sau panourile solare vor fi susținute de o structură formată din elemente constructive capabile să asigure stabilitatea întregului ansamblu și să preia încărcările rezultate din greutatea proprie a acesteia și a panourilor, precum și cele rezultate din acțiunea vântului și a depunerilor de zăpadă;"

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

Președintele Camerei Deputaților,
Sorin-Mihai GRINDEANU

Președintele Senatului,
Mircea ABRUDEAN