



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

EXPUNERE DE MOTIVE

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

1 Necesitatea reglementării

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

Proprietarii apartamentelor au acces limitat la suprafețe proprii pentru producerea energiei. Acoperișul comun poate susține o investiție colectivă, însă realizarea acesteia presupune corelarea regulilor de coproprietate și administrare cu cele privind măsurarea, furnizarea, compensarea și stocarea energiei. Proiectul stabilește aceste reguli în trei acte: Legea nr. 196/2018, Legea nr. 123/2012 și Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 163/2022.

2 Dimensiunea socială și beneficiarii potențiali

Datele Institutului Național de Statistică aferente Recensământului populației și locuințelor, la 1 decembrie 2021, indică 171.275 de clădiri clasificate drept blocuri de apartamente, 3.725.558 de locuințe convenționale situate în blocuri și 6.355.275 de persoane în aceste locuințe. În aceleași locuințe sunt înregistrate 3.077.620 de gospodării. Sursele sunt tabelele INS 7.8 și 8.1. [1] [2]

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

Aceste persoane reprezintă beneficiari potențiali, nu beneficiari efectivi ai unor instalații deja realizate. Accesul efectiv depinde de suprafața și starea acoperișului, orientare, siguranța clădirii, racordare, costuri, finanțare și acordurile proprietarilor. Beneficiile pot apărea atât prin energia alocată apartamentelor, cât și 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 și soluțiile propuse

Regimul se corelează cu Legea nr. 123/2012, inclusiv modificările aduse prin Legea nr. 160/2026, și cu OUG nr. 163/2022, aprobată prin Legea nr. 110/2026, astfel cum a fost modificată prin OUG nr. 59/2025 și Legea nr. 181/2026. Art. 22 alin. (1¹), introdus prin Legea nr. 181/2026, recunoaște aplicarea proporțională și nediscriminatorie a mecanismului de prosumator pentru prosumatorii care acționează colectiv în aceeași 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 reconvoacare. 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 excepțiilor 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 facturilor.

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 DUMITRIȚA – DEPUTAT CIRC. 43

CSILLAG ANDEI – DEPUTAT CIRC. 6

Pedrisan Egeorghe 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**

[illegible]