

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 reparaţii.

(4) Reducerea prevăzută la alin. (3) lit. a) reprezintă un credit din veniturile asociaţiei şi nu modifică criteriile de repartizare prevăzute la art. 75 alin. (2). Creditul care depăşeşte contribuţia lunară se reportează. La transferul proprietăţii, soldul nevalorificat se restituie proprietarului care transmite, cu compensarea datoriilor faţă de asociaţie.

(5) Energia electrică produsă, energia consumată la părţile comune, excedentul livrat în reţea, veniturile prevăzute la alin. (3), reducerile şi soldurile reportate ale fiecărui proprietar, precum şi modul de utilizare a veniturilor se evidenţiază distinct în lista lunară de plată şi 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 şi construcţiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026, se modifică şi va avea următorul cuprins:

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

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

Preşedintele Camerei Deputaţilor,
Sorin-Mihai GRINDEANU

Preşedintele Senatului,
Mircea ABRUDEAN