

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Secțiunea 1: Titlul actului normativ HOTĂRÂRE DE GUVERN privind obligațiile dezvoltatorilor imobiliari în relația cu persoanele fizice în calitate de consumatori
Secțiunea a 2-a: Motivul emiterii actului normativ
2.1 Sursa prezentului act normativ - Art. 66 lit. c) din Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare
2.2 Descrierea situației actuale Piața imobiliară din România se află într-o continuă expansiune, înregistrând o creștere semnificativă a numărului de proiecte rezidențiale dezvoltate în ultimii ani. În acest context, s-a constatat o creștere a numărului de reclamații și sesizări formulate de consumatori cu privire la neconcordanțele dintre dotările, finisajele și materialele prezentate în ofertele comerciale ale dezvoltatorilor imobiliari și cele efectiv livrate la momentul recepționării unității locative. În prezent, nu există o reglementare expresă care să impună dezvoltatorilor imobiliari obligația de a furniza, înainte de semnarea promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, informații clare, verificabile și comparabile privind: dotarea standard și opțională a unității locative; tipul și calitatea materialelor utilizate în construcție și finisaje; principalii furnizori ai echipamentelor și instalațiilor; perioada de garanție aferentă fiecărui element de construcție sau instalație. Această lipsă de transparență creează o asimetrie de informație între profesionist și consumator, determinând dificultăți în luarea unei decizii informate și în protejarea intereselor economice ale cumpărătorului. De asemenea, neexistând o fișă tehnică unitară a locuinței, consumatorii nu au posibilitatea de a compara ofertele diferiților dezvoltatori pe baza unor criterii obiective. Potrivit legislației de protecție a consumatorilor, profesioniștii au obligația de a informa corect, complet și precis consumatorii, această obligație neputând fi înlăturată prin invocarea secretului comercial sau profesional. Cu toate acestea, în lipsa unei norme specifice aplicabile sectorului imobiliar, aplicarea acestor principii generale este dificilă, iar intervenția normativă devine necesară pentru a garanta aplicarea efectivă a dreptului la informare.
2.3 Schimbări preconizate Având în vedere atribuțiile Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor de supraveghere a pieței, de control și de informare a consumatorilor, se impune elaborarea unui act normativ cu caracter obligatoriu pentru dezvoltatorii imobiliari, care să asigure:

- transparența în relația contractuală dintre dezvoltator și consumator;
- prevenirea practicilor comerciale incorecte;
- creșterea gradului de încredere a consumatorilor în piața imobiliară;
- reducerea numărului de litigii și reclamații privind calitatea construcțiilor și garanțiile aferente.

Prin adoptarea prezentului act normativ, se urmărește instituirea unei obligații legale clare pentru operatorii economici – dezvoltatori imobiliari – de a informa consumatorii, anterior semnării promisiunilor bilaterale de vânzare-cumpărare, cu privire la toate caracteristicile esențiale ale unităților locative oferite, astfel încât decizia de achiziție să se bazeze pe informații reale și verificabile.

Prezentul proiect de Hotărâre de Guvern propune completarea cadrului normativ privind protecția consumatorilor prin introducerea unor dispoziții specifice care să reglementeze obligațiile de informare a dezvoltatorilor imobiliari referitoare la dotarea, materialele, furnizorii și garanțiile aferente unităților locative noi.

Actul normativ urmărește să creeze un mecanism de transparență precontractuală, distinct de documentațiile tehnice obligatorii prevăzute de legislația în domeniul construcțiilor, respectiv Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Hotărârea nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului privind recepția construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, fără a le substitui, ci completându-le din perspectiva drepturilor consumatorilor.

Prezentul proiect de Hotărâre de Guvern se propune:

Introducerea obligației dezvoltatorilor imobiliari de a furniza, înainte de semnarea promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, o fișă de informare a consumatorului, care să conțină, într-o formă standardizată

- lista dotărilor, finisajelor și echipamentelor care fac parte din livrarea standard a unității locative, precum și eventualele opțiuni suplimentare sau îmbunătățiri disponibile la cererea cumpărătorului: numărul și tipul prizelor și întrerupătoarelor, tipul tâmplăriei, obiectele sanitare montate, tipul pardoselilor și al faianței, aparatele de încălzire / răcire, sistemul de ventilație, corpurile de iluminat montate etc.;
- specificațiile principale ale materialelor utilizate la structura de rezistență, instalații, tâmplărie, finisaje interioare și exterioare;
- denumirea furnizorilor și a producătorilor principali ai materialelor, echipamentelor și produselor de construcții utilizate;
- trimiterea la documentația tehnică care a stat la baza autorizației de construire, emisă conform Legii nr. 50/1991.

Stabilirea competenței Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor de a verifica respectarea acestor obligații de informare și de a aplica sancțiuni contravenționale în caz de nerespectare.

Prin aceste modificări, se urmărește:

- prevenirea și limitarea prejudicierii consumatorilor prin creșterea gradului de informare și protecție a cumpărătorilor de locuințe noi, oferindu-le acces la date verificabile despre calitatea construcției și durata garanțiilor;
- alinierea la principiile europene privind transparența informațiilor precontractuale și responsabilitatea profesioniștilor;
- corelarea dintre documentația tehnică de construire și informațiile puse la dispoziția consumatorului, pentru a preveni neconcordanțele dintre oferta comercială și realitatea

tehnică a construcției; - reducerea litigiilor privind calitatea construcțiilor, finisajele și garanțiile post-vânzare; - consolidarea încrederii consumatorilor în piața imobiliară și promovarea practicilor comerciale corecte.						
2.4 Alte informații *) Necesitatea, oportunitatea și realitatea datelor prezentate în actul normativ aparțin Ministerului Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului, împreună cu Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor, în calitate de inițiatori ai proiectului.						
Secțiunea a 3-a: Impactul socioeconomic **)						
3.1 Descrierea generală a beneficiilor și costurilor estimate ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ Implementarea prevederilor actului normativ nu presupune alocări bugetare suplimentare din fonduri publice. Costurile pentru operatorii economici se limitează la elaborarea și furnizarea fișei de informare a consumatorului, pe baza datelor deja existente în documentațiile tehnice. Nu se preconizează creșteri ale costurilor pentru consumatorii finali, întrucât obligațiile introduse nu afectează prețul de vânzare, ci doar transparența informațională.						
3.2 Impactul social Actul normativ nu se referă la acest subiect.						
3.3 Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului Actul normativ nu se referă la acest subiect.						
3.4 Impactul macroeconomic						
3.4.1 Impactul asupra economiei și asupra principalilor indicatori macroeconomici Măsurile propuse nu au un impact direct la nivel macroeconomic.						
3.4.2 Impactul asupra mediului concurențial și domeniul ajutoarelor de stat Actul normativ nu se referă la acest subiect.						
3.5. Impactul asupra mediului de afaceri Actul normativ nu se referă la acest subiect.						
3.6 Impactul asupra mediului înconjurător Actul normativ nu se referă la acest subiect.						
3.7 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva inovării și digitalizării Actul normativ nu se referă la acest subiect.						
3.8 Evaluarea costurilor și beneficiilor din perspectiva dezvoltării durabile Actul normativ nu se referă la acest subiect.						
3.9 Alte informații Nu este cazul						
Secțiunea a 4-a Impactul financiar asupra bugetului general consolidat atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani), inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri.***)						
- în mii lei (RON) -						
Indicatori	Anul curent	Următorii patru ani				Media pe cinci ani
1	2	3	4	5	6	7
4.1 Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:						
i. impozit pe profit						
ii. impozit pe venit						

asumate Actul normativ nu se referă la acest subiect.
5.6. Alte informații Nu este cazul
Secțiunea a 6-a: Consultările efectuate în vederea elaborării prezentului act normativ
6.1 Informații privind neaplicarea procedurii de participare la elaborarea actelor normative Nu este cazul
6.2 Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate. Actul normativ nu se referă la acest subiect.
6.3 Informații despre consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale Actul normativ nu se referă la acest subiect.
6.4 Informații privind puncte de vedere/opinii emise de organisme consultative constituite prin acte normative Nu este cazul
6.5 Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ - Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi Nu este cazul
6.6 Alte informații Nu este cazul
Secțiunea a 7-a: Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act normativ
7.1 Informarea societății civile cu privire la elaborarea prezentului act normativ În procesul de elaborare a proiectului de act normativ au fost îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
7.2 Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării prezentului act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice. Actul normativ nu se referă la acest subiect.
7.3 Alte informații Nu este cazul
Secțiunea a 8-a:

Măsuri privind implementarea, monitorizarea și evaluarea prezentului act normativ
8.1 Măsurile de punere în aplicare a prezentului act normativ Actul normativ nu se referă la acest subiect.
8.2 Alte informații Nu este cazul

Față de cele prezentate, a fost promovată prezenta **Hotărâre de Guvern privind obligațiile dezvoltatorilor imobiliari în relația cu persoanele fizice în calitate de consumatori**, pe care, dacă sunteți de acord, vă rugăm să o aprobați.

**MINISTRUL ECONOMIEI, DIGITALIZĂRII, ANTREPRENORIATULUI
ȘI TURISMULUI,
AMBROZIE IRINEU DARĂU**

**AUTORITATEA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA CONSUMATORILOR
PREȘEDINTE
IONEL CRISTINEL OBRETIN**

AVIZAT FAVORABIL:

**VICEPRIM-MINISTRU,
RADU-DINEL MIRUȚĂ**

**MINISTRUL FINANTELOR,
ALEXANDRU NAZARE**

**MINISTRUL DEZVOLTĂRII,
LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI
ADMINISTRAȚIEI
CSEKE ATTILA**

**MINISTRUL JUSTIȚIEI
RADU MARINESCU**