

EXPUNERE DE MOTIVE

În cadrul procesului de armonizare a legislației naționale cu prevederile comunitare, în scopul îndeplinirii angajamentelor luate pentru aderarea la Uniunea Europeană se prevede transpunerea în legislația românească a Directivei 94/47/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 octombrie 1994 privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe timp parțial a unor bunuri imobiliare.

Această directivă, stabilește câteva principii în domeniu, spre a fi adoptate în diferitele sisteme juridice naționale și care să fie aplicabile în cazul în care, în contractele referitoare la dobândirea unui drept real sau a oricărui alt drept privind folosința pe timp limitat a bunurilor imobiliare, nu au fost prevăzute clauze minime de protecție pentru consumator.

Prin proiectul de lege, se urmărește creșterea nivelului de protecție a consumatorilor la încheierea unor astfel de contracte, prin asigurarea completă și corectă a informațiilor ce sunt oferite consumatorilor de către agenții economici, înainte și după momentul semnării contractului.

La Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor a fost înregistrat un număr semnificativ de reclamații privind încălcarea drepturilor consumatorilor de către agenții economici care ofereau consumatorilor spre semnare, contracte cu clauze neclare, ambigue sau defavorabile intereselor lor, conducând în acest mod la dobândirea de către unii dintre agenții economici, în mod nejustificat, de beneficii, prin folosirea unor mijloace înșelătoare de promovare a serviciilor prestate.

Necesitatea unei informări corecte și concise a consumatorilor privind drepturile pe care aceștia le au înainte și după semnarea unui contract în vederea dobândirii unui drept real sau a oricărui alt drept privind folosință pe timp limitat a unuia sau mai multor bunuri imobile, este reglementată în mod expres în acest proiect de act normativ.

Informațiile oferite consumatorilor, indiferent de modul de prezentare devin parte integrantă a contractului, ele fiind fundamentate pe dreptul acestora la informare privind:

- redactarea contractului și a documentelor în legătură cu contractul să fie făcută în limba română, fără a se exclude posibilitatea traducerii contractului și în alte limbi ca opțiune a consumatorului;
- descrierea generală a bunului imobil contractat;
- datele de identificare și domiciliul/sediul părților contractante, inclusiv informații specifice referitoare la calitatea pe care vânzătorul o are la momentul încheierii contractului și identitatea și domiciliul proprietarului imobilului respectiv;
- natura exactă a dreptului care reprezintă obiectul contractului și o clauză prin care se stabilesc actele normative care reglementează exercitarea aceluși drept pe teritoriul statului în care proprietatea sau proprietățile în cauză fac referire sau sunt situate și dacă respectivele condiții au fost îndeplinite;
- descrierea exactă și localizarea bunului imobil respectiv;
- serviciile la care consumatorul are sau va avea acces și condițiile în care îi sunt permise (iluminat, apă, întreținere, salubritate)
- indicarea facilităților comune cum sunt: bazine de înot, saună etc., la care consumatorul are sau va avea acces și, după caz, în ce condiții îi sunt permise;
- termenul exact în care drepturile rezultate din contract pot fi exercitate, și, după caz, durata acestora, respectiv data la care consumatorul poate începe să își exercite drepturile contractuale;
- prețul ce va fi plătit de consumator pentru exercitarea drepturilor contractuale;
- reglementarea faptului că din achiziționarea/administrarea imobilului nu vor rezulta alte costuri, taxe sau obligații decât cele specificate în contract;

- posibilitatea retragerii din contract a consumatorului, fără necesitatea invocării vreunui motiv, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării lui de ambele părți contractante sau de la data la care părțile au semnat un precontract, după caz.

Având în vedere că, în reclamațiile înaintate de consumatori se regăsește un aspect comun privind existența unei clauze prin care erau solicitate consumatorului plata în avans de sume nejustificate, este necesară introducerea în proiectul de lege a precizării că, solicitarea de către vânzător a unor astfel de sume, înainte de sfârșitul termenului în care consumatorul își poate exercita dreptul de denunțare unilaterală a contractului, este nulă de drept.

De asemenea, dreptul consumatorului de denunțare unilaterală a contractului nu poate fi anulat de nici o clauză contractuală sau înțelegere între părți, aceasta fiind considerată nulă de drept.

O noutate în sistemul juridic românesc, vânzarea unui drept real sau a oricărui alt drept de folosință pe o durată de timp limitat, o reprezintă permisiunea ca drepturile și obligațiile rezultate din contractele încheiate în temeiul acestei reglementări, să poată fi înstrăinate către terți, în condițiile legii.

Protejarea consumatorilor români la semnarea de astfel de contracte, prin transpunerea în legislația românească a dispozițiilor comunitare în domeniu, va conduce la diversificarea modului de comercializare a serviciilor turistice, dar și la deschiderea României spre noi piețe de produse și servicii, în care cetățenii Uniunii Europene au, pe teritoriul României, aceleași drepturi pe care le au în statele din care provin.

În condițiile în care consumatorii se vor simți mai protejați față de situațiile neplăcute care pot apărea în timpul derulării unor astfel de contracte, încrederea lor în sistemele de vânzare a unui drept de utilizare pe timp limitat a bunurilor imobiliare situate atât în țară cât și în străinătate, dar și în vânzatori va crește, dezvoltându-se în acest fel o relație cu efecte benefice asupra evoluției pieței.

Astfel, prin proiectul de lege sunt reglementate contractele încheiate în vederea achiziționării unui drept de folosință în indiviziune pe timp limitat a unui bun imobil, contracte care, în fapt, reprezintă legea părților.

Față de cele arătate, a fost elaborat proiectul de Lege alăturat privind protecția dobânditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtând asupra dobândirii unui drept de utilizare pe timp parțial a unor bunuri imobiliare, pe care îl supunem Parlamentului, spre adoptare, cu procedura de urgență prevăzută la art.76 alin.(3) din Constituție, republicată.



PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Tabel de concordanta

Directiva

DIRECTIVA 94/47/CE A PARLAMENTULUI EUROPEAN SI A CONSILIULUI, din 26 octombrie 1994 privind protectia cumparatorilor privind anumite aspecte ale contractelor referitoare la achizitionarea unui drept de utilizare pe timp limitat a bunurilor imobiliare.

Legislatia nationala corespondenta: Proiect de LEGE privind protectia dobanditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtand asupra dobandirii unui drept de utilizare pe timp partial a unor bunuri imobiliare

Legislatia comunitara		Legislatia nationala		Modificari
Art./ Al./	Prevederi	Nr. Art/ Al./	Prevederi	Necesare/diferente
1	2	3	4	5
Art.1	Scopul acestei directive este de armonizare a legilor, regulamentelor si prevederilor administrative ale Statelor membre referitoare la protectia cumparatorilor in ceea ce priveste anumite aspecte ale contractelor legate direct sau indirect de cumpararea dreptului de utilizare pe timp limitat a uneia sau mai multor proprietati imobiliare.	Art.1.	Prezenta lege reglementează protectia dobanditorilor cu privire la unele aspecte ale contractelor purtand asupra dobandirii unui drept de utilizare pe timp partial a unor bunuri imobiliare	

	<p>Aceasta directiva acopera numai acele aspecte ale prevederilor de mai sus privind tranzactiile contractuale care fac referire la :</p> <p>a) informatii privind parti constitutive ale unui contract si modalitatile de transmitere a acelor informatii ;</p> <p>b)</p> <p>c) procedurile si modalitatile de reziliere si denuntare unilaterala.</p> <p>Cu privire la regulile generale ale tratatului, Statele membre isi vor pastra prerogativele pentru alte aspecte, intre altele pentru determinarea naturii legale a naturii juridice a drepturilor care fac obiectul contractelor acoperite de aceasta directiva.</p>	Art.2.	<p>(1) Dispozițiile prezentei legi reglementeaza urmatoarele</p> <p>a) informațiile cu privire la continutul contractelor si cu privire la modalitatile de comunicare a acelor informatii;</p> <p>b) procedurile si modalitatile de anulare, reziliere, rezoluțiune sau denunțare unilaterala a contractului;</p> <p>(2) Contractele încheiate cu respectarea prezentei legi, se completează cu dispozițiile din dreptul comun sau din legi speciale aplicabile, după caz.</p>	
Art.2	<p>In scopul acestei directive se intelege prin :</p> <p>-« contractul care se refera direct sau indirect la cumpararea unui drept de utilizare pe timp limitat a unuia sau mai multor bunuri imobile », numit in continuare „contract”: orice contract sau grup de contracte incheiate pentru cel putin 3 ani, prin care, direct sau indirect, la un anumit pret global, un drept real sau orice alt drept asupra utilizarii unuia sau mai multor bunuri imobiliare, pentru o perioada determinata sau determinabila a anului, care nu poate fi mai mica de o saptamana, este creat (stabilit) sau face obiectul unui transfer sau a unui angajament de transfer ;</p>	Art.3.	<p>In intelesul prezentei legi, următorii termeni se definesc astfel:</p> <p>a) contract privind dobândirea unui drept de utilizare pe timp partial a unor bunuri imobiliare, denumit in continuare "contract" : contractul sau grupul de contracte incheiat pentru o durata minima de 3 ani, cu plata unui preț global, prin care, direct sau indirect, un drept real sau orice alt drept care privesc folosința unuia sau mai multor bunuri imobiliare, pentru o perioada determinata sau determinabila a anului care nu poate fi mai mica de o saptamana, este constituit ori face obiectul unui transfer sau al unui angajament de transfer al unui astfel de drept;</p>	
	<p>-« bun imobiliar », orice imobilul sau orice parte dintr-un imobil cu destinatie de locuit, care este in legatura cu obiectul contractului</p>		<p>b) bun imobiliar: orice imobil sau parte a acestuia, cu destinație de locuit, asupra caruia poarta dreptul care face obiectul contractului;</p> <p>-</p>	

	-« vanzator »: orice persoana fizica sau juridica, care, actionand in tranzactii acoperite de aceasta directiva si in cadrul activitatii sale profesionale, stabileste, transfera sau se angajeaza sa transfere dreptul reglementat ca obiect al contractului ;		<i>c) vânzător – orice persoana fizica sau juridica, care, in cadrul activitatii sale profesionale, si actionand in raporturile contractuale reglementate de prezenta Lege, constituie, transfera sau se angajeaza sa transfere dreptul reglementat ca obiect al contractului;</i>	
	-« cumparator » orice persoana fizica careia, actionand in tranzactiile acoperite de aceasta directiva pentru scopurile care pot fi considerate ca fiind in afara activitatii sale profesionale, i se transfera dreptul-obiect al contractului sau beneficiul rezultat ca urmare a stabilirii acestui drept.		<i>d) dobanditor - orice persoana fizica actionand in scopuri ce potfi considerate a nu intra in sfera activitatii sale profesionale, careia ii este transferat dreptul care face obiectul contractului sau in beneficiului caruia este constituit acest drept.</i>	
Art.3	I. Statele membre vor prevedea in legislatia lor masuri prin care vanzatorul trebuie sa furnizeze oricarei persoane, care-i solicita informatii asupra bunurilor imobiliare, un document care, in afara unei descrieri generale a proprietatii, va furniza cel putin informatii concise si precise asupra elementelor mentionate la punctele a) - g), i) si l) din anexa, precum si cum se pot obtine informatii suplimentare.	Art.4.	(1) Vânzătorul este obligat sa furnizeze oricărei persoane care solicita informații despre bunul imobiliar un document care, in afara descrierii generale a bunului imobil, va oferi informații concise si precise cel puțin asupra elementelor prevazute la lit. a) - g), i) si (1) din anexa, care face parte integranta din prezenta lege, precum si asupra modului de obținere a unor informații complementare (2) Informațiile cuprinse in documentul prevazut la alin. (1) sunt parte integranta a contractului.	

	2) Statele membre vor introduce prevederi in legislatia lor care sa asigure ca toate informatiile prevazute in paragraful 1 si care trebuie sa fie continute in documentul vizat la paragraful 1, fac parte integranta din prezentul contract. Fara acordul expres al partilor, nu se pot face schimbari ale informatiilor continute in documentul specificat la paragraful 1, decat in circumstante care sunt independente de vointa vanzatorului. Orice modificare a acestor informatii va fi comunicata cumparatorului inainte de incheierea contractului. Contractul va mentiona expres orice asemenea schimbari.		(3) Fara acordul expres al partilor, modificarea informatiilor continute in documentul prevazut la alin (1) este permisa numai in situatia in care acestea rezulta din cauze independente de vointa vanzatorului. (4) Orice modificare a informatiilor prevazute la alin (1) va fi adusa la cunostinta dobanditorului inaintea momentului incheierii contractului. In contract vor fi mentionate in mod expres orice modificari ale informatiilor respective.	
	3) Orice publicitate referitoare la proprietatea imobiliara in cauza va indica posibilitatea obtinerii documentului la care se face referire in paragraful 1, precum si locul de unde acesta poate fi obtinut.		<i>(5) Orice publicitate referitoare la bunul imobiliar in cauza va indica posibilitatea obtinerii documentului prevazut la alin. (1) precum si locul de unde acesta poate fi obtinut.</i>	
Art.4.	Statele membre vor introduce prevederi in legislatia lor nationala pentru a asigura ca :	Art.5.		
	- contractul, care trebuie sa existe in scris, include cel putin elementele mentionate in anexa		(1) Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii absolute, si va cuprinde cel puțin elementele obligatorii prevazute in anexa.	
	- contractul si documentul prevazute la art.3 paragraful 1 trebuie sa fie redactate, dintre limbile oficiale ale Comunitatii, in limba sau in limbile Statului membru de rezidenta a cumparatorului sau in limba sau in una din limbile Statului membru de nationalitate, la alegerea cumparatorului.		(2) Contractul si documentul prevazut la art. 4 alin 1 se redacteaza in mod obligatoriu in limba romana. Daca dobanditorul este cetatean strain sau are resedinta in strainatate, contractul se va redacta si in limba sau una dintre limbile oficiale ale statului pe teritoriul caruia isi are resedinta ori al carui cetatean este dobanditorul, la alegerea acestuia, in cazul in care aceasta este o limba oficiala a Comunitatii Europene.	

	Statul membru in care cumparatorul este rezident poate totusi solicita ca contractul sa fie redactat in toate cazurile cel putin in limba sa, care trebuie sa fie o limba oficiala sau limba oficiala a Comunitatii, iar vanzatorul trebuie sa furnizeze cumparatorului o traducere certificata a contractului in limba sau limbile Statului membru in care bunul imobiliar este situat, si care trebuie sa fie o limba oficiala a Comunitatii.		(3) Atunci cand contractul nu a fost redactat, potrivit prevederilor alin. (2), in limba statului in care este situat bunul imobiliar, vanzatorul trebuie sa furnizeze dobanditorului o traducere autorizata a contractului in limba sau una dintre limbile oficiale ale acestui stat, in cazul in care aceasta este o limba oficiala a Comunitatii Europene.	
Art.5	Statele membre pot introduce prevederi in legislatiile lor nationale pentru a asigura ca : 1. -pe langa posibilitatile disponibile cumparatorului in conformitate cu legile nationale vizand nulitatea contractelor, cumparatorul va avea dreptul :	Art.6	(1) Complementar optiunilor aflate la dispozitia dobanditorului potrivit dreptului comun referitoare la nulitatea sau anulabilitatea contractelor, acesta are dreptul :	
	-sa se retraga din contract fara indicarea unui motiv, in termen de 10 zile calendaristice de la data semnarii contractului de catre ambele parti sau de la data la care partile au semnat un contract preliminar obligatoriu. Daca a 10-a zi este o sarbatoare publica, perioada va fi prelungita pana la prima zi lucratoare ;		a) sa denunte unilateral contractul, fara a fi necesara invocarea vreunui motiv, in termen de 10 zile calendaristice de la data semnării lui de ambele parti contractante, sau de la data la care partile au semnat un antecontract, după caz. Termenul de 10 zile se calculează potrivit dreptului comun.	
	-daca contractul nu include informatii referitoare la punctele a), b) , c), d)1,d)2, h), i),k)l) si m)din anexa, in momentul semnarii contractului de catre cele doua parti sau a contractului preliminar obligatoriu de catre ambele parti, sa rezilieze contractul in 3 luni de la aceasta data. Daca informatiile in cauza vor fi furnizate in perioada celor 3 luni, perioada de retragere a cumparatorului din contract, stipulata in primul paragraf, va curge de la acea data.		b) in cazul in care contractul sau antecontractul nu contine informatiile prevazute la lit. a), b), c), d) pct.1 si pct.2, h), i), k), l) si m) din Anexa in momentul semnarii de catre cele doua parti, sa solicite anulara contractului, respectiv a antecontractului in termen de 3 luni calculat de la acest moment. Daca in perioada celor 3 luni sunt furnizate aceste informatii, termenul in care dobanditorul poate denunta contractul, prevazut la art. 6 alin. (1) lit. a) curge de la data la care ultima informatie i-a fost comunicata	

	<p>- daca la sfarsitul perioadei de 3 luni stipulata in aliniatul 2, cumparatorul nu si-a exercitat dreptul de reziliere si daca contractul nu include informatii care fac referire la punctele a), b),c),d)l, d)2, h),i),k),l) si m) din anexa, sa dispuna, incepand din ziua urmatoare expirarii, de termenul de retragere indicat la primul paragraf.</p>		<p>(2) Daca, la implinirea termenului de 3 luni prevăzut de art. 6 alin (1) lit b), dobanditorul nu si-a exercitat dreptul de a solicita anularea contractului si contractul încheiat nu include informațiile prevăzute la lit. a), b), c), d) pct.1 si 2, lit. h), i), k), l) si m) din anexa, termenul de denunțare unilaterala a contractului prevăzut de art. 6 alin (1) lit. a) va curge din ziua următoare zilei in care a expirat termenul respectiv.</p>	
	<p>2.Daca cumparatorul intentioneaza sa exercite drepturile stipulate in paragraful 1, el trebuie, inainte de expirarea termenelor prevazute, sa notifice persoana a carui nume si adresa apar in contract, prin intermediul unui mijloc care poate fi dovedit in conformitate cu legea nationala si cu procedurile specificate in contract conform punctului (1) din anexa.; termenul limita va fi considerat respectat daca notificarea scrisa este transmisa inainte ca termenul limita sa fi expirat ;</p>		<p>(3) In situația in care dobanditorul dorește sa isi exercite drepturile prevazute la art. 6 alin (1), acesta trebuie, înainte de implinirea termenelor prevăzute la alin (1) sa notifice in scris persoana ale carei date de identificare apar in contract potrivit dreptului comun si procedurilor specificate in contract, conform lit. (l) din Anexa. Termenul limita va fi considerat respectat daca notificarea scrisa este transmisa înaintea implinirii acestuia.</p>	
	<p>2.daca cumparatorul exercita dreptul prevazut in primul aliniat al paragrafului 1, i se poate cere sa acopere, dupa caz, numai acele cheltuieli care, corespunzator legii nationale, sunt create ca rezultat al incheierii unui contract sau retragerii dintr-un contract si care corespund formalitatilor legale care trebuie sa fie completate inaintea sfarsitului perioadei la care se face referire in primul aliniat al paragrafului 1.. Asemenea cheltuieli vor fi expres mentionate in contract ;</p>		<p>(4) In situația in care dobanditorul isi exercita dreptul prevăzut la alin (1) lit a), i se poate solicita sa achite, atunci când este cazul, numai cheltuielile care, potrivit dispozițiilor dreptului comun, sunt rezultate ca urmare a încheierii si denuntarii unilaterale a contractului si care corespund formalitatilor legale ce trebuie sa fie finalizate înainte de implinirea respectiv. Acest tip de cheltuieli trebuie sa fie menționate in mod expres in contract.</p>	
	<p>4.daca cumparatorul exercita dreptul de reziliere prevazut in aliniatul 2 al paragrafului 1, nu ii va fi solicitat sa procedeze la nici o rambursare.</p>		<p>(5) In situația in care dobanditorul isi exercita dreptul de anulare prevăzut la alin(1) lit.b), acesta nu este obligat sa achite sau sa ramburseze cheltuielile ocazionate</p>	

Art.6	Statele membre vor introduce prevederi in legislatiile lor pentru a interzice orice plata in avans, efectuata de un cumparator inainte de sfarsitul perioadei in care el poate exercita dreptul de retragere.	Art.7	Clauzele contractuale prin care este solicitata dobanditorului plata in avans a oricărei sume, înainte de implinirea termenului in care acesta isi poate exercita dreptul de denunțare unilaterala a contractului, sunt nule de drept	
Art.7	Statele membre vor introduce prevederi in legislatiile lor pentru a asigura ca :	Art.8		
	-daca pretul este total sau partial acoperit de un credit acordat de vanzator sau daca pretul este total sau partial acoperit de un credit acordat cumparatorului de o parte terta pe baza unui acord intre partea terta si vanzator, contractul de credit va fi reziliat fara nici o penalitate, daca cumparatorul exercita dreptul sau de a rezilia contractul sau de a se retrage din contract asa cum este stipulat in articolul Statele membre vor determina modalitatile de reziliere a contractului de credit.		In situatia in care pretul contractului este acoperit in tot sau in parte de un credit acordat dobanditorului de către vânzător sau de un terț, in baza unui contract încheiat intre terț si vânzător, contractul de creditare va fi reziliat, fara penalitati si dobanzi pentru dobanditor, in situatia in care acesta isi exercita dreptul sau de denunțare unilaterala a contractului prevăzut de art. 6.	
Art.8	Statele membre vor introduce prevederi in legislatiile lor de a asigura ca orice clauza prin care un cumparator renunta la drepturile prevazute in aceasta directiva sau prin care un vanzator este exonerat de responsabilitatile ce decurg din aceasta directiva, nu vor fi obligatorii pentru cumparator, in conditiile inscrite de legislatia nationala.	Art.9	Dreptul dobanditorului de denunțare unilaterala a contractului nu poate fi limitat de nici o clauza contractuala sau intelegere intre parti, aceasta fiind considerata nula de drept. Orice clauza prin care dobanditorul renunta la drepturile pe care i le confera prezenta lege sau prin care vanzatorul este exonerat de raspunderile ce ii revin potrivit prevederilor prezentei legi este nula de drept.	
Art.9	Statele membre vor adopta masurile necesare care sa asigure ca, oricare ar fi legea aplicabila, cumparatorul nu este lipsit de protectia acordata de aceasta directiva, daca bunul imobiliar in cauza este situat pe teritoriul unui Stat membru.	Art.10	Atunci cand bunul imobil asupra caruia poarta dreptul care face obiectul contractului este situat in Romania sau intr-un stat membru al Uniunii Europene si legea aplicabila contractului nu este conforma reglementarilor comunitare privind protectia dobanditorilor in cazul contractelor cu privire la dreptul real sau orice alt drept privind folosinta pe timp limitat asupra bunurilor imobile, dobanditorul beneficiaza in mod obligatoriu de protectia conferita de prezenta lege.	

		Art.11	Drepturile si obligatiile rezultate din contractele încheiate in temeiul prezentei legi pot fi instrainate către terti, in conditiile legii.	
Art. 10	Statele membre vor prevede in legislatia lor consecintele nerespectarii prevederilor acestei directive.	Art. 12	Prevederile prezentei legi se completeaza cu dispozitiile Codului Civil, Ordonantei Guvernului nr. 21/1992 privind protectia consumatorilor, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordonantei Guvernului nr. 107/1999 privind pachetele de servicii turistice cu modificările si completările ulterioare, Legea 193/2000 privind clauzele abuzive din contractele incheiate intre comercianti si consumatori si Legea 148/2000 privind publicitatea, in măsura in care acestea nu conțin dispoziții contrare.	
Art. 11	Prezenta directiva nu va impiedica Statele membre de a adopta sau de a mentine prevederi care sunt mai favorabile in privinta protectiei cumparatorilor in sectorul in cauza , fara a prejudicia obligatiile asumate prin tratat.	Art.13 Art.14	Încălcarea prevederilor prezentei Legi atrage răspunderea materiala, civila, contravenționala sau penala, după caz. (1) Nerespectarea dispozițiilor art. 4 si art.5 alin(2) si (3), constituie contravenție si se sancționeaza cu amenda de la 15.000.000. lei la 75.000.000 lei. (2) Sancțiunile se pot aplica și persoanelor juridice, caz în care amenda este de la 30.000.000 lei la 150.000.000 lei (3). Contravențiilor prevazute la alin.(1) le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002. Dispozitiile art. 28 și art. 29 nu sunt aplicabile. (4) Constatarea contravențiilor si aplicarea sancțiunilor se fac de către persoane cu functii de control imputernicite din cadrul Autoritatii Nationale pentru Protecția Consumatorilor.	

Art. 12	1.Statele membre vor aplica legile, regulamentele si prevederile administrative necesare lor pentru a fi in concordanta cu aceasta directiva cel mai tarziu la 30 de luni dupa publicarea sa in Jurnalul oficial al Comunitatilor Europene. Ele vor informa imediat Comisia despre acest aspect. Cand Statele membre adopta masuri aferente, vor include referiri privind aceasta directiva sau vor insoti aceste masuri cu referiri in publicatiile lor oficiale. Statele membre vor face referiri la maniera in care aceste referinte vor fi facute.	Art. 15	La data intrarii in vigoare a prezentei legi, art. 24 din Ordonanța Guvernului nr. 107/1999 privind activitatea de comercializare a pachetelor de servicii turistice, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 431 din data de 31 august 1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 631/2001, se modifica și va avea următorul cuprins: "Art. 24. - Controlul respectării dispozițiilor prezentei ordonanțe se face de către organele de specialitate ale Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și ale Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorilor".	
	2.Statele membre vor comunica Comisiei textele care includ prevederile legislatiei nationale pe care le adopta.in sectorul guvernat de aceasta directiva.			
Art. 13	Aceasta directiva se adreseaza Statelor membre.	Art. 17	Prezenta Lege intra in vigoare in termen de 90 de zile de la data publicarii in Monitorul Oficial al României , Partea I-a.	
	ANEXA		ANEXA	
	Lista minima a elementelor ce trebuie incluse in contract referitor la art.4.		Elementele obligatorii minimale ale contractelor reglementate de prezenta Lege, prevăzute de art. 4:	
	a) identitatile si domiciliile partilor, inclusiv informatii specifice referitoare la statutul legal al vanzatorului la momentul incheierii contractului si identitatea si domiciliul proprietarului ;		(a) datele de identificare si domiciliul/sediul părților contractante, inclusiv informații specifice referitoare la calitatea juridica pe care a vânzătorul o are la momentul încheierii contractului si identitatea si domiciliul proprietarului ;	

b) natura exacta a dreptului care face obiectul contractului si o clauza prin care se stabilesc conditiile ce guverneaza exercitarea acelu drept pe teritoriul Statului membru in care bunul sau bunurile in cauza eate sau sunt situate si dacaaceste conditii au fost indeplinite sau, in caz contrar, care sunt conditiile care mai trebuie indeplinite;		b) natura exacta a dreptului care reprezintă obiectul contractului si o clauza prin care se stabilesc conditiile de exercitare a acelu drept pe teritoriul statului in care bunul sau bunurile imobile in cauza sunt situate si daca respectivele condiții au fost îndeplinite ori, in caz contrar, ce conditii mai trebuie indeplinite;	
c) cand bunul a fost determinat,o descriere precisa a acestui bun si a localizarii lui ;		c) când bunul imobil este determinat, se va face o descriere exacta a acestuia si a localizării	
d)daca bunul imobil este in constructie		d) In situația in care bunul imobil se afla in construcție:	
1.stadiul de realizare al imobilului ;		1.stadiul de realizare a imobilului;	
2.un termen limita rezonabil estimat pentru finalizarea bunului imobil ;		2. termenul rezonabil la care se preconizează finalizarea bunului imobil	
3.daca este vorba de un bun imobil, numarul autorizatiei de constructie, numele si adresa completa a autoritatii emitente;		3. daca este vorba de un bun imobil determinat, numărul autorizației de construcție, numele si adresa exacta a autoritatii emitente	
4.situatia finalizarii serviciilor care fac bunul imobil operational integral (gaz,electricitate,apa si conexiuni telefonice)		4 stadiul de realizare a lucrărilor de amenajare care permit exploatarea bunului imobil pentru toate destinațiile sale (alimentare cu gaze naturale, electricitate, canalizare, apa si conexiuni telefonice)	
5.o garantie referitoare la finalizarea bunului imobil sau o garantie privind rambursarea oricarei plati efectuate daca bunul nu este terminat si, dupa caz, modalitatile de aplicare a acestor garantii.		5 garanția privind finalizarea bunului imobil sau garanția privind rambursarea oricărei plăți efectuate in situația in care imobilul nu este terminat si modalitatile de aplicare a acestor garanții, după caz..	
e) serviciile (lumina, apa, intretinere, colectarea gunoaielor) la care cumparatorul are sau va avea acces si in ce conditii;		(e) serviciile la care dobanditorul are sau va avea acces, si condițiile in care ii sunt permise (iluminat electricitate, apa, intretinere, salubritate	
f)facilitati comune cum sunt : bazine de inot, sauna etc, la care cumparatorul are sau va avea acces si, daca este cazul, in ce conditii ;		f) facilitati comune cum sunt :bazine de inot, sauna etc, la care dobanditorul are sau poate avea acces si dupa caz in ce conditii ii sunt permise	

	g) principiile pe baza carora se vor realiza reparatiile si intretinerea la bunul imobiliar, administrarea, cat si gestionarea acestuia;		g) principiile in baza carora se vor organiza reparatiile si intretinerea proprietatii imobiliare, administrarea cat si gestionarea acesteia;	
	h) termenul exact in care dreptul ce rezulta din contract poate fi exercitat si, dupa caz, acestuia; data la care cumparatorul poate incepe sa exercite dreptul contractual;		<i>(h) perioada exacta in care drepturile rezultate din contract pot fi exercitate, si, dupa caz, durata acestora contractului; data la care dobanditorul poate incepe sa isi exercite drepturile contractuale</i>	
	i) pretul platit de cumparator pentru exercitarea drepturilor contractuale; o estimare a sumei de platit de catre cumparator pentru folosirea facilitatilor comune si a serviciilor; baza pentru calcularea sumei acestor taxe referitoare la ocuparea proprietatii, taxele statutar obligatorii (taxe si cotizatii) si cheltuieli administrative (gestionarea, intretinerea si reparatiile);		(i) prețul ce va fi plătit de dobanditor pentru exercitarea drepturilor contractuale; o estimare a sumei ce va fi plătită de către dobanditor pentru folosirea facilităților comune si a serviciilor; baza pentru calcularea valorii taxelor referitoare la ocuparea imobilului, taxele legale obligatorii (taxe si cotizatii) si cheltuieli administrative (gestionarea/administrarea, intretinerea si reparatiile imobilului)	
	j) o clauza care stabileste ca din achizitia nu vor rezulta alte costuri, taxe sau obligatii decat acelea specificate in contract;		(j) o clauza care reglementează faptul ca din achiziționarea/administrarea imobilului nu vor rezulta alte costuri, taxe sau obligații decât cele specificate in contract	
	k) daca este sau nu posibil de a folosi o modalitate pentru schimbul si/sau revanzarea drepturilor contractuale si orice cost il implica un schimb si/ sau o revanzare organizata de sau de catre o parte terta desemnata de el in contract;		k) daca este sau nu posibil de a folosi o modalitate prestabilita/de a participa la un sistem pentru schimbul sau revanzarea drepturilor contractuale precum si orice costuri pe care le implica o schema de schimb sau de revanzare care va fi organizata de către vânzător sau de către un tert desemnat de el in contract	

	<p>l)informatii privind dreptul de reziliere sau de retragere din contract si indicatii privind persoana careia i se va transmite orice scrisoare de reziliere sau de retragere, specificand de asemenea aranjamentele in care asemenea scrisori pot fi trimise ; indicatii precise asupra naturii si sumei costurilor pe care cumparatorul va fi solicitat sa le plateasca conform art.5(3) din prezenta directiva, daca isi exercita dreptul de retragere ; daca este cazul, informatii privind modalitatile pentru a rezilia contractul de credit legat de contractul in cauza in situatia rezilierii contractului sau a retragerii din acesta;</p>	<p><i>informații privind dreptul de reziliere, anulare sau denunțare unilaterală a contractului și indicații privind persoana căreia i se va notifica rezilierea, anularea sau denunțarea unilaterală a contractului, specificând de asemenea modalitățile în care pot fi făcute asemenea notificări ; indicații precise asupra naturii și valorii costurilor pe care dobânditorul va trebui să le plătească conform art.6 alin(3) dacă își exercită dreptul de denunțare unilaterală a contractului; dacă este cazul, informații privind modalitățile de reziliere a contractului de credit privind contractul în cauza, în eventualitatea anularii sau denunțării unilaterale a acestuia;</i></p>	
	<p>m)Data si locul semnarii contractului de fiecare parte.</p>	<p>m) Data si locul semnării contractului de fiecare parte</p>	