



**ZAMFIRESCU RACOȚI & PARTNERS**  
ATTORNEYS AT LAW

**Directiva 17/2014 privind contractele de credit  
oferite consumatorilor pentru bunuri imobile  
rezidențiale**

# Directiva 17

---

- ❑ **Directiva 2014/17/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 februarie 2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2013/36/UE și a Regulamentului (UE) nr. 1093/2010 (“Directiva 17”)**
- ❑ **Termen limită de transpunere în toate Statele Membre 21 martie 2016**
  - State care nu au raportat măsuri naționale de transpunere (Spania, Croația, Cipru, Portugalia)
- ❑ **Nu se aplică contractelor de credit existente înainte de 21 martie 2016**
- ❑ **Intermediarii de credite trebuie să se conformeze noilor dispoziții până la 21 martie 2017**
- ❑ **Prevederi de minimă armonizare, cu excepția:**
  - Furnizarea de informații standard pre-contractuale printr-o Fișă Europeană de Informații Standardizate, cuprinsă în Anexa II la Directiva 17;
  - Aplicarea unor reguli uniforme la nivelul Uniunii Europene pentru calcularea ratei anuale a dobânzii (DAE), reguli, care sunt cuprinse în Anexa I la Directiva 17



# Principale obiective ale Directivei 17

---

Uniformizarea la nivelul Uniunii Europene a principiului creditării responsabile, printr-o mai bună informare a împrumutaților de către profesioniștii implicați (creditori, indiferent de tip, intermediari ai creditorilor), în vederea reducerii riscului de supraîndatorare și a unei protecții crescute în caz de neîndeplinire a obligațiilor de plată. Obiectivul principal este asigurarea informării împrumutaților cu privire la costul real asociat contractării unui împrumut:

- informare mai bună, timp mai îndelungat pentru a lua decizia de contractare a creditului;
- standarde mai stricte de evaluare a bonității de credit;
- generalizarea dreptului de rambursare anticipată a creditului, drept de a converti împrumutul în valută, în condiții agreeate;
- stabilirea la nivel principial a obligației creditorilor de a aplica proceduri rezonabile de abordare a situațiilor de neîndeplinire a obligațiilor, în cazul consumatorilor care se confruntă cu dificultăți reale de plată;
- norme de conduită pentru toți profesioniștii implicați (inclusiv intermediari), standarde pentru serviciile de consiliere; obligații de informare și educare financiară
- regim de autorizare, înregistrare și reguli de pașaport european pentru intermediarii de credit, cerințe de a deține un nivel corespunzător de cunoștințe și competențe
- asigurare de răspundere civilă profesională a intermediarilor.



# Transpunerea în România

---

- ❑ **Dispoziții care nu au necesitat transpunere, fiind deja reglementate – în principal O.U.G. nr. 50/2010**
  
- ❑ **Ordonanța de urgență nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori (în vigoare din 30 septembrie 2016)**
  - PL-x 511/2016 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 52/2016**
  - Adoptată de Senat fără amendamente 01.11.2016, în comisii la Camera Deputaților (avizat favorabil Comisia pentru industrii și servicii, punct de vedere Guvern – propus spre adoptare cu amendamente în cuprinsul dezbaterilor, Comisia pentru politici economice, reformă și privatizare avizat favorabil în forma adoptată de Senat)
  
- ❑ **Regulamentul nr. 5/2016 pentru modificarea și completarea Regulamentului Băncii Naționale a României nr. 17/2012 privind unele condiții de creditare (în vigoare din 28 septembrie 2016)**

# Transpunerea în România

---

## ❑ Ordine ANPC de punere în aplicare a anumitor dispoziții

- Ordinul ANPC nr. 1/2017 privind documentația și informațiile necesare înregistrării, precum și modalitatea și termenele de raportare pentru entitățile de recuperare creanțe;
- Ordinul ANPC nr. 115/2017 privind stabilirea detaliilor tehnice pentru efectuarea bonității de către creditorii nonfinanciari;
- Ordinul ANPC nr. 4/2017 privind documentația și informațiile necesare înregistrării, precum și modalitatea și termenele de raportare pentru dezvoltatorii imobiliari

## ❑ Acte care nu transpun prevederi din Directiva 17:

- Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite (în vigoare din 13 mai 2016) – excepții de neconstituționalitate admise cu privire la anumite prevederi
- Legea pentru completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori (PL-x nr. 345/2014, nu a intrat în vigoare ca lege) – declarată neconstituțională în ansamblul său
- Propunere legislativă privind Statutul ANPC (Pl-x nr. 176/2016) – adoptată tacit de Camera Deputaților, la Senat din iunie 2016



# Ordonanța de urgență nr. 52/2016 – domeniul de aplicare ratione materiae (1)

## ❑ Domeniu de aplicare extins față de cel al Directivei 17:

Directiva 17: credite pentru consumatori garantate prin ipotecă (sau drept de garanție similar) asupra unui bun, sau unui drept asupra unui bun imobil rezidențial, sau credite al căror scop este dobândirea sau păstrarea drepturilor de proprietate asupra unui teren sau asupra unei clădiri;

- Excepții: contracte de credit equity release, credite acordate de angajator angajaților fără dobândă sau cu o dobândă mai mică decât cea practică pe piață, credit fără dobândă și fără alte taxe, cu excepția celor aplicate pentru recuperarea costurilor legate în mod direct de garantarea creditului, credit de tip „descoperit de cont” care trebuie rambursat în termen de o lună, credit rezultat al unei hotărâri pronunțate de o instanță sau de o altă autoritate oficială, credit privind amânarea, cu titlu gratuit, a plății unei datorii existente
- Opțiuni pentru excluderea altor credite (ex. imobile pt închiriere, credite-punte,)

## ❑ O.U.G. 52: Orice tip de imobil (destinație), credit în orice fel legat de un imobil

- *contracte de credit pentru consumatori privind vânzarea, cumpărarea unor bunuri imobile*
- *contracte de credit garantate cu ipotecă asupra unor bunuri imobile*
- *contracte de credit ce implică un drept legat de un bun imobil.*

Excepții: credite acordate de angajator angajaților fără dobândă sau cu o dobândă mai mică decât cea practică pe piață, credit fără dobândă și fără alte taxe, cu excepția celor aplicate pentru recuperarea costurilor legate în mod direct de garantarea creditului, credite în condiții mai avantajoase decât cele obișnuite de pe piață



# Ordonanța de urgență nr. 52/2016 – domeniul de aplicare ratione materiae (2)

---

- ❑ Modifică Ordonanța de urgență nr. 50/2010 privind creditele acordate consumatorilor
- *Restrânge domeniului de aplicare la credite acordate consumatorilor altele decât cele care intră în domeniul O.U.G. 52/2016*
- *Extinde la majoritatea celorlalte credite acordate consumatorilor*
  - *condițiile privind cesiunea de creanțe,*
  - *condițiile privind executarea silită,*
  - *cerințele privind entitățile de recuperare creanțe.*

# Aplicare în timp (1)

---

- Prevederile art. 1. – 129. nu se aplică contractelor de credit aflate în curs de derulare la data intrării în vigoare a acesteia.
- Dispozițiile art. 38 alin. (2) și alin. (4) - (9) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 288/2010, cu modificările ulterioare, astfel cum au fost modificate și completate prin OUG nr. 52/2016, nu se aplică contractelor în derulare la data intrării în vigoare a OUG nr. 52/2016





## Aplicare în timp (2)

---

- Dispoziții privind executarea silită și limitare dobândă:
  - Perioada dintre declararea scadenței anticipate și declanșarea executării silite nu poate fi mai mică de 3 luni. La solicitarea expresă a consumatorului, creditorul reduce această perioadă.
  - În cazul în care executarea silită nu este inițiată în cel mult 6 luni de la data declarării scadenței anticipate, începând cu ziua imediat următoare expirării acestui termen, creditorul nu va mai percepe dobânzi penalizatoare.
- Se aplică și procedurilor derulate de entitățile care desfășoară activități de recuperare creanțe



# Principale dispoziții noi în legătură cu contractul de credit

- Împrumuturi în valută: dreptul consumatorului de a converti oricând pe parcursul relației contractuale într-o monedă alternativă, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în ziua solicitării conversiei
- Evaluarea bunului de către evaluatori autorizați, independenți, membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, aleși de către consumator
- Dispoziții privind arierate și executare silită

Creditorul trebuie să propună soluții (ex.: refinanțare, prelungirea duratei, schimbarea tipului contractului, oferirea unei perioade fără plăți, reducerea pe perioade scurte a ratei, consolidarea mai multor credite, rescadențarea ratelor, reeșalonarea ratelor, conversia creditelor)

După declararea scadenței anticipate, se poate percepe doar o dobândă penalizatoare în procent fix, care nu poate fi mai mare de două puncte procentuale peste rata dobânzii curente

Pe parcursul procedurii de executare silită se interzice perceperea dobânzilor și a dobânzilor penalizatoare

Consumatorul are dreptul să solicite creditorului vânzarea bunului imobil ipotecat direct de către consumator. Dreptul se acordă pentru o perioadă de cel puțin 6 luni iar executarea se poate declanșa doar după expirarea perioadei.

# Restricții cu privire la cesiune

- Contractele de credit și creanțele rezultate din acestea pot fi cesionate numai către creditori (art. 58 O.U.G. 52/2016, abrogare art. 2 (3) Lege 93/2009)
- Prin excepție, creanțele rezultate din contractele de credit pot fi cesionate și către entități ce au drept obiect de activitate emiterea de instrumente financiare securitizate în baza unui portofoliu de creanțe.
- Prin excepție, creanțele rezultate din contractele de credit neperformante, pentru care creditorul a declarat scadența anticipată ori a inițiat procedura executării silite a consumatorului, pot fi cesionate către entități care desfășoară activitatea de recuperare creanțe.
- Se interzice:
  - cesionarea contractului de credit și a accesoriilor, precum și a creanței către o entitate care nu are sediul social, o sucursală sau un reprezentant în România;
  - perceperea de comisioane, dobânzi și dobânzi penalizatoare, cu excepția dobânzilor penalizatoare legale, de către entitățile de recuperare creanțe;
  - contactarea, în legătură cu recuperarea creanțelor, a oricărei altei persoane diferită de consumator, succesorii legali, avocatul sau împuternicitul acestuia, creditorul, avocatul sau împuternicitul creditorului.



# Regulamentul BNR nr. 5/2016

---

- Extinderea aplicării prevederilor Regulamentului nr. 17/2012 privind unele condiții de creditare (creditare responsabilă) în cazul:
  - instituțiilor financiare nebankare persoane juridice române și sucursalelor instituțiilor financiare străine, înscrise numai în Registrul general;
  - instituțiilor de plată persoane juridice române și instituțiilor emitente de monedă electronică persoane juridice române
  
- Cerințe privind evaluarea bonității, gradul maxim de îndatorare, documentarea veniturilor (verificarea informațiilor obținute, inclusiv prin consultarea unor surse independente, dacă este cazul);
  
- Informarea persoanelor neacoperite la riscul valutar;
  
- Valoarea creditului raportată la valoarea garanției ipotecare și durata maximă a creditelor de consum.



# Cerințe privind remunerarea

---

## ❑ Regulamentul BNR nr. 5/2016

Creditorii stabilesc politici de remunerare pentru personalul propriu și pentru intermediarii de credit care să asigure că, în procesul de elaborare a produselor de credit, de acordare, intermediere a creditelor, prestare a serviciilor accesorii și de recuperare a creanțelor provenind din credite, aceștia acționează cu onestitate, corectitudine, transparență și profesionalism, ținând seama de drepturile și interesele clienților

## ❑ O.U.G. 52/2016

Entitățile de recuperare creanțe și creditorii nonfinanciari stabilesc și aplică politici de remunerare pentru personalul propriu și, după caz, pentru intermediarii de credit care acți

Evitare conflict (nu pot percepe comisioane de la creditori decât intermediarii legați și cei care nu oferă servicii de consiliere), comisioanele sunt egale ca valoare pentru fiecare tip de produs oferit consumatorului



# În loc de concluzii

---

- + Evoluția reglementărilor cu caracter de protecție a consumatorului și creditare responsabilă
  - Proces de legiferare paralel, insuficient corelat și lipsit de transparență
- + Reglementare exhaustivă – intermedierea, credite acordate de dezvoltator imobiliari, serviciile de consiliere, activitatea de recuperare de creanțe
  - Lipsa de predictibilitate a legislației, condiții care afectează contracte încheiate anterior, norme parțial deficitare, afectate de neconstituționalitate sau neclare
- + Proces de legiferare în faza finală, limitele constituționale (principiul bunei credințe în executarea obligațiilor contractuale)**
  - Caracter neunitar al practicii judecătorești**



# Vă mulțumesc!

---

Elena Iacob  
Partner

## **Zamfirescu Racoti & Partners**

Attorneys at Law

12 Plantelor Street, District 2, Bucharest RO-023974, Romania

Tel: (00 40 21) 311 05 17 (18)

Fax: (00 40 21) 311 05 19

[elena.iacob@zrp.ro](mailto:elena.iacob@zrp.ro)

Registered with ANSPDCP under no.10660

[www.zrp.ro](http://www.zrp.ro)

