



COMISIA
EUROPEANĂ

Bruxelles, 9.9.2026
COM(2026) 599 final

2026/0268 (COD)

Propunere de

REGULAMENT AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI

de instituire a unui cadru de măsuri în statele membre pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor (Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile)

{ SEC(2026) 599 final } - { SWD(2026) 605 final } - { SWD(2026) 606 final } -
{ SWD(2026) 607 final }

(Text cu relevanță pentru SEE)

EXPUNERE DE MOTIVE

1. CONTEXTUL PROPUNERII

• Motivele și obiectivele propunerii

Prezenta expunere de motive însoțește propunerea de regulament de instituire a unui cadru de măsuri în statele membre pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor (Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile) (denumită în continuare „propunerea”).

Accesibilitatea locuințelor a devenit o provocare din ce în ce mai mare în întreaga Uniune, în special în orașe, regiuni metropolitane, insule și destinații turistice, unde cererea de locuințe depășește în mod constant oferta disponibilă. Deși oferta insuficientă de locuințe rămâne factorul determinant structural, cererea asociată cu anumite forme de utilizare secundară a locuințelor poate agrava presiunile legate de accesibilitatea prețurilor pe unele piețe locale. Aceste presiuni afectează în special gospodăriile cu venituri mici și medii, tinerii și lucrătorii esențiali și pot îngreuna din ce în ce mai mult accesul rezidenților la locuințe la prețuri accesibile în locurile în care trăiesc și muncesc.

Ca răspuns, autoritățile competente adoptă sau au în vedere din ce în ce mai mult măsuri care afectează prestarea de servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt sau achiziționarea și utilizarea bunurilor imobiliare locative. Astfel de măsuri urmăresc să mențină locuințele pentru utilizare rezidențială pe termen lung și să atenueze presiunile asupra accesibilității și disponibilității locuințelor. Deși politica în domeniul locuințelor rămâne în primul rând o competență națională, regională și locală, astfel de măsuri pot afecta libertățile pieței interne și, prin urmare, intră în domeniul de aplicare al dreptului Uniunii.

Curtea de Justiție a Uniunii Europene (CJUE) a recunoscut că protejarea accesibilității și a disponibilității locuințelor poate constitui un motiv imperativ de interes general care poate justifica restricții ce afectează libertățile pieței interne. Cu toate acestea, legislația existentă a Uniunii, inclusiv tratatul, Directiva 2006/123/CE („Directiva privind serviciile”) și jurisprudența CJUE, are un caracter general. Este necesar un cadru operațional specific pentru evaluarea stresului locativ sau pentru demonstrarea justificării și proporționalității măsurilor individuale, pentru a îmbunătăți securitatea juridică pentru autoritățile competente, cetățeni și operatorii economici și pentru a reduce fragmentarea abordărilor în materie de reglementare în întreaga Uniune.

Se recunoaște din ce în ce mai mult că provocarea comună cu care se confruntă Europa în ceea ce privește accesibilitatea locuințelor necesită un răspuns comun. Deși locuințele rămân în cea mai mare parte o responsabilitate națională, regională și locală, UE sprijină, coordonează și completează eforturile naționale, regionale și locale, în limitele competențelor sale, respectând în același timp diversitatea piețelor locuințelor și a sistemelor de guvernare din întreaga UE.

Orientările politice pentru Comisia Europeană 2024-2029 ⁽¹⁾, recunoscând caracterul urgent al crizei locuințelor, au anunțat numirea unui comisar pentru locuințe și s-au angajat să prezinte primul Plan european privind locuințele la prețuri accesibile.

¹ von der Leyen, U., „Europe’s Choice – Political guidelines for the next European Commission 2024-2029” (Alegerea Europei – Orientări politice pentru următoarea Comisie Europeană -), site-ul Comisiei Europene, 18 iulie 2024, https://commission.europa.eu/document/download/e6cd4328-673c-4e7a-8683-f63ffb2cf648_en?filename=Political%20Guidelines%202024-2029_EN.pdf.

În cadrul Consiliului European din octombrie 2025 ⁽²⁾, liderii UE au invitat Comisia să prezinte rapid un plan ambițios și cuprinzător pentru locuințe la prețuri accesibile, al cărui scop ar fi să sprijine și să completeze eforturile statelor membre, ținând seama în mod corespunzător de principiul subsidiarității și de competențele naționale. La 10 martie 2026, Parlamentul European a adoptat raportul final al Comisiei speciale pentru criza locuințelor, care a salutat cu entuziasm angajamentul Comisiei de a elabora și de a pune în aplicare un plan european ambițios privind locuințele la prețuri accesibile (EAHP) ⁽³⁾.

Propunerea face parte din EAHP ⁽⁴⁾ prezentat de Comisie la 16 decembrie 2025, care include o analiză a principalilor factori determinanți ai crizei accesibilității locuințelor în UE ⁽⁵⁾. Aceasta răspunde solicitărilor repetate din partea statelor membre, a orașelor, a regiunilor și a părților interesate pentru o mai mare securitate juridică în ceea ce privește condițiile în care pot fi adoptate măsuri legate de locuințe, în conformitate cu dreptul Uniunii.

Obiectivul prezentei propuneri nu este de a armoniza politica în domeniul locuințelor, ci de a stabili un cadru comun care să reglementeze evaluarea, în temeiul dreptului Uniunii, a anumitor măsuri legate de locuințe menite să protejeze accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor. Propunerea stabilește cerințe comune pentru justificarea, proporționalitatea, transparența și revizuirea unor astfel de măsuri, care includ o metodologie comună pentru demonstrarea stresului locativ. În acest sens, propunerea urmărește să îmbunătățească securitatea juridică, transparența și aplicarea consecventă a dreptului Uniunii, respectând totodată pe deplin competențele naționale, regionale și locale. Prin reducerea insecurității juridice, propunerea ar trebui, de asemenea, să permită autorităților competente să abordeze într-un mod mai eficace presiunile legate de accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor la nivel local în cazul în care intervenția este justificată.

Propunerea nu stabilește, în temeiul dreptului UE, un nou drept al autorităților competente de a restricționa accesul la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt sau prestarea acestor servicii ori achiziționarea sau utilizarea bunurilor, și nici nu prevede sau recomandă astfel de măsuri. Aceasta stabilește condițiile și cerințele aplicabile în temeiul dreptului UE în cazul în care autoritățile competente aleg să adopte măsuri de care dispun în temeiul dreptului intern.

Propunerea urmărește să simplifice și să clarifice cadrul existent al UE aplicabil măsurilor menite să protejeze accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor. Acest lucru se realizează în special prin eliminarea obligației de notificare prevăzute la articolul 15 alineatul (7) din Directiva 2006/123/CE pentru măsurile care intră în domeniul de aplicare al prezentului

² Consiliul European, „Concluziile Consiliului European, 23 octombrie 2025”, site-ul Consiliului European, 23 octombrie 2025, accesat la 13 aprilie 2026, <https://www.consilium.europa.eu/en/press/pressreleases/2025/10/23/european-council-conclusions-23-october-2025/>.

³ Parlamentul European, Rezoluția Parlamentului European din 10 martie 2026 referitoare la criza locuințelor în Uniunea Europeană cu scopul de a propune soluții pentru locuințe decente, sustenabile și la prețuri accesibile, 10/03/2026, accesată la 10 aprilie 2026, https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2026-0064_EN.html.

⁴ Comisia Europeană, Comunicare a Comisiei către Parlamentul European, Consiliul European, Consiliu, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor, Planul european privind locuințele la prețuri accesibile, COM(2025) 1025 final, 2025, <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/adcb91d5-dbdd-11f0-8da2-01aa75ed71a1>.

⁵ https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9-f2ee059cf97_en?filename=0_1.pdf.

regulament, armonizând în același timp procedura de evaluare a proporționalității măsurilor respective.

- **Problema și factorii determinanți ai acesteia**

Problema abordată de prezenta propunere este securitatea juridică insuficientă în ceea ce privește compatibilitatea măsurilor de protecție a accesibilității și disponibilității locuințelor cu dreptul Uniunii care reglementează libertățile pieței interne. Acest lucru duce la măsuri divergente la nivel național, regional și local, care afectează în mod negativ buna funcționare a pieței interne.

Această problemă are doi factori determinanți.

- Primul factor este existența unei provocări semnificative pe piața locuințelor, care necesită intervenție publică. În unele zone afectate de stresul locativ, autoritățile competente încearcă din ce în ce mai mult să abordeze presiunile legate de accesibilitatea locuințelor care decurg din neconcordanța dintre cerere și ofertă și care pot fi agravate de anumite forme de utilizare secundară a locuințelor.
- Al doilea factor este o provocare în materie de guvernare. Dreptul Uniunii recunoaște că accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor pot justifica restricții chiar dacă acestea afectează libertățile pieței interne. Cu toate acestea, cadrul actual are un caracter general. Acesta nu oferă o bază suficient de specifică și structurată pentru a stabili prezența stresului locativ, pentru a evalua necesitatea unor intervenții specifice, pentru a echilibra răspunsurile din partea cererii și ale ofertei sau pentru a asigura transparența, monitorizarea și revizuirea în timp.

Prin urmare, în lipsa unor măsuri suplimentare din partea UE, este probabil ca autoritățile competente să se confrunte în continuare cu dificultăți în identificarea, justificarea și conceperea intervențiilor legate de locuințe într-un mod compatibil cu dreptul Uniunii, precum și în eforturile de a răspunde în mod eficace presiunilor legate de accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor acolo unde acestea sunt cele mai acute.

Politica în domeniul locuințelor, planificarea urbană și reglementarea utilizării terenurilor rămân în primul rând competențe naționale, regionale și locale. Scopul prezentei propuneri nu este nici de a armoniza rezultatele politicii în domeniul locuințelor, nici de a promova sau încuraja adoptarea unor intervenții specifice legate de locuințe, ci de a stabili un cadru european comun care să reglementeze modul în care justificarea și proporționalitatea intervențiilor legate de locuințe care afectează libertățile pieței interne sunt evaluate, revizuite și prezentate în mod transparent. Propunerea contribuie astfel la funcționarea eficientă a pieței interne.

- **Coerența cu dispozițiile de politică deja existente în domeniul de politică vizat**

Propunerea completează legislația existentă a Uniunii care reglementează piața internă.

Aceasta se bazează pe Regulamentul (UE) 2024/1028 ⁽⁶⁾ privind colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt („Regulamentul STR”). Deși Regulamentul STR stabilește un cadru armonizat pentru înregistrare și schimbul de date, acesta nu stabilește circumstanțele în care restricțiile legate de locuințe pot fi justificate în

⁶ Regulamentul (UE) 2024/1028 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 aprilie 2024 privind colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt și de modificare a Regulamentului (UE) 2018/1724, <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/eng>.

temeiul dreptului Uniunii. Prin urmare, cele două instrumente sunt complementare: Regulamentul STR îmbunătățește transparența și disponibilitatea datelor, în timp ce prezenta propunere oferă un cadru comun pentru evaluarea măsurilor legate de locuințe.

Propunerea este, de asemenea, în concordanță cu Directiva 2006/123/CE ⁽⁷⁾. Pentru măsurile care intră în domeniul său de aplicare, prezenta propunere stabilește norme specifice care reglementează demonstrarea stresului locativ și evaluarea justificării, a necesității și a proporționalității și care se aplică în locul Directivei privind serviciile. Alte dispoziții aplicabile din dreptul Uniunii, inclusiv Directiva privind serviciile, continuă să se aplice în măsura în care nu sunt înlocuite de respectivele norme specifice.

Propunerea este însoțită de o recomandare a Comisiei privind măsurile de furnizare de locuințe în zonele afectate de stresul locativ și completează inițiativele mai ample ale Comisiei de extindere a ofertei de locuințe la prețuri accesibile prin simplificare, investiții și îmbunătățirea capacității de construcție. Deși regulamentul permite acțiuni mai eficace pentru a aborda presiunile imediate asupra fondului locativ existent, recomandarea se axează pe extinderea structurală a ofertei pentru a aduce îmbunătățiri durabile în ceea ce privește accesibilitatea prețurilor.

Propunerea este, de asemenea, în concordanță cu activitatea Comisiei de consolidare a bazei de date europene privind locuințele, inclusiv îmbunătățirea statisticilor privind locuințele, o mai mare transparență a piețelor locuințelor și un acces mai bun la date și analize privind locuințele.

- **Coerența cu alte politici ale Uniunii**

Propunerea este în concordanță cu cadrul Uniunii care reglementează serviciile digitale, inclusiv cu Directiva privind comerțul electronic ⁽⁸⁾ și cu Actul legislativ privind serviciile digitale ⁽⁹⁾, și nu afectează responsabilitățile stabilite în temeiul acestor instrumente.

Aceasta este, de asemenea, în concordanță cu viitoarele inițiative ale Comisiei privind echitatea digitală, turismul durabil, „dreptul de a rămâne” și cu cadrul revizuit privind ajutoarele de stat pentru serviciile de interes economic general legate de locuințele la prețuri accesibile. Prezenta propunere completează aceste inițiative prin asigurarea unei mai mari securități juridice pentru autoritățile competente care adoptă măsuri legate de locuințe cu impact asupra pieței interne.

2. TEMEI JURIDIC, SUBSIDIARITATE ȘI PROPORȚIONALITATE

- **Temei juridic**

Temeiul juridic al propunerilor este articolul 114 din TFUE. Inițiativa urmărește să îmbunătățească funcționarea pieței interne prin stabilirea unui cadru comun pentru evaluarea anumitor măsuri legate de locuințe care afectează libertățile pieței interne. Deși politica în domeniul locuințelor rămâne în primul rând de competența statelor membre și a autorităților

⁷ Directiva 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne, <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>.

⁸ Directiva 2000/31/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 8 iunie 2000 privind anumite aspecte juridice ale serviciilor societății informaționale, în special ale comerțului electronic, pe piața internă (directiva privind comerțul electronic), <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2000/31/oj/eng>.

⁹ Regulamentul (UE) 2022/2065 al Parlamentului European și al Consiliului din 19 octombrie 2022 privind o piață unică pentru serviciile digitale și de modificare a Directivei 2000/31/CE (Regulamentul privind serviciile digitale), <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2022/2065/oj/eng>.

lor naționale, regionale și locale, măsurile care afectează furnizarea de servicii sau achiziționarea ori utilizarea bunurilor imobile locative pot restricționa libertățile pieței interne și, prin urmare, fac obiectul dreptului Uniunii.

Propunerea stabilește o metodologie comună pentru demonstrarea stresului locativ și cerințe comune pentru justificarea și proporționalitatea anumitor măsuri legate de locuințe, respectând totodată pe deplin competența statelor membre în ceea ce privește politica în domeniul locuințelor și conținutul de fond al măsurilor privind locuințele. Metodologiile și cerințele procedurale naționale, regionale și locale divergente creează condiții diferite pentru operatorii economici și insecuritate juridică în ceea ce privește restricțiile privind libertatea de stabilire și libertatea de a presta servicii în temeiul articolelor 49 și 56 din TFUE, în special în ceea ce privește serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt, precum și libera circulație a capitalurilor în temeiul articolului 63 din TFUE, în special în ceea ce privește achiziționarea și utilizarea bunurilor imobile locative. Propunerea apropie aceste metodologii și cerințe prin stabilirea unui cadru comun al Uniunii pentru evaluarea unor astfel de restricții. Prin urmare, articolul 114 din TFUE este temeiul juridic adecvat.

- **Subsidiaritate (în cazul competențelor neexclusive)**

Propunerea respectă principiul subsidiarității. Politica în domeniul locuințelor, planificarea urbană și reglementarea utilizării terenurilor rămân în primul rând de competența statelor membre. Cu toate acestea, condițiile pentru a evalua dacă măsurile legate de locuințe care restricționează libertățile pieței interne respectă dreptul Uniunii nu pot fi clarificate în mod eficace de către statele membre acționând individual.

Deși CJUE a interpretat principiile juridice relevante, legislația existentă a Uniunii nu oferă un cadru operațional comun specific pentru identificarea stresului locativ sau pentru evaluarea justificării și proporționalității măsurilor legate de locuințe. Prin urmare, autoritățile competente aplică metodologii și standarde probatorii diferite, creând insecuritate juridică, sarcină administrativă și o aplicare inconsecventă a dreptului Uniunii.

Prin urmare, valoarea adăugată a acțiunii Uniunii este de a stabili un cadru comun de evaluare a măsurilor legate de locuințe care afectează piața internă. Propunerea prevede o metodologie comună pentru demonstrarea stresului locativ și cerințe comune pentru justificarea, necesitatea, proporționalitatea, transparența și revizuirea unor astfel de măsuri. Aceasta menține libertatea autorităților competente de a stabili dacă intervenția este necesară și ce măsuri sunt adecvate având în vedere circumstanțele locale, asigurându-se, în același timp, că măsurile care afectează piața internă sunt evaluate în conformitate cu standardele comune ale Uniunii.

- **Proporționalitate**

Propunerea respectă principiul proporționalității deoarece nu depășește ceea ce este necesar pentru îmbunătățirea funcționării pieței interne. Aceasta nu armonizează politica în domeniul locuințelor, nu impune autorităților competente să adopte măsuri legate de locuințe și nici nu prevede conținutul material al unor astfel de măsuri. În schimb, propunerea stabilește numai cerințele comune necesare pentru a asigura securitatea juridică, transparența și aplicarea consecventă a dreptului Uniunii în cazul măsurilor care intră în domeniul său de aplicare. Propunerea nu acoperă măsurile luate de autoritățile competente din motive imperative de interes public, altele decât necesitatea de a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor, cum ar fi ordinea publică, siguranța publică, sănătatea publică, protecția consumatorilor, protecția mediului și a mediului urban, protecția patrimoniului cultural.

În ceea ce privește măsurile privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt, propunerea se aplică numai în cazul în care astfel de măsuri sunt adoptate cu scopul de a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor în zonele afectate de stres locativ. Propunerea urmărește să asigure faptul că aceste măsuri sunt calibrate în funcție de forme de activitate care, având în vedere amploarea, frecvența sau caracterul lor comercial, sunt mai susceptibile să reducă disponibilitatea locuințelor pentru utilizare rezidențială pe termen lung.

În ceea ce privește măsurile care afectează achiziționarea sau utilizarea terenurilor și a bunurilor imobile locative, propunerea se aplică numai în cazul în care astfel de măsuri sunt adoptate în scopul protejării accesibilității și disponibilității locuințelor în zonele afectate de stres locativ. Prin urmare, acestea pot fi, de exemplu, restricții privind utilizarea rezidențială secundară, cerințe privind rezervarea de bunuri imobile locative la prețuri accesibile pentru ocuparea de către proprietar sau pentru anumite categorii de gospodării, inclusiv pentru cumpărătorii aflați la prima achiziție sau gospodăriile cu venituri mici și medii, măsuri care abordează problema locuințelor neocupate pe termen lung sau cerințe de declarare privind utilizarea avută în vedere înainte de achiziționare sau interzicerea modificărilor utilizării care împiedică transformarea locuințelor din utilizare rezidențială în utilizare comercială sau profesională. Normele generale care reglementează proprietatea și transferul proprietății, inclusiv moștenirile, donațiile și transferurile în cadrul familiilor, măsurile care reglementează chiriile în temeiul contractelor de închiriere de locuințe, ajutoarele pentru locuință, standardele de construcție, impozitarea și normele generale privind utilizarea terenurilor, amenajarea teritoriului și zonarea nu intră în domeniul de aplicare în cazul în care nu au ca obiect sau efect restricționarea achiziției sau a utilizării în scopul protejării accesibilității și disponibilității locuințelor în sensul regulamentului.

Astfel cum s-a confirmat în evaluarea impactului, această abordare oferă echilibrul adecvat între îmbunătățirea securității juridice și menținerea flexibilității autorităților naționale, regionale și locale de a răspunde condițiilor locale de pe piața locuințelor.

- **Alegerea instrumentului**

Un regulament este instrumentul juridic cel mai adecvat, deoarece stabilește un cadru procedural comun care reglementează evaluarea măsurilor legate de locuințe cu impact asupra pieței interne. Aplicarea uniformă a acestor cerințe procedurale este esențială pentru a asigura securitatea juridică și aplicarea consecventă a dreptului Uniunii în întreaga Uniune.

Orientările fără caracter obligatoriu ar putea promova o interpretare mai coerentă a legislației existente a Uniunii, dar nu ar oferi un cadru suficient de previzibil și uniform pentru autoritățile competente, cetățeni și operatorii economici. O directivă ar necesita transpunerea la nivel național, sporind riscul de punere în aplicare divergentă și împiedicând progresele în direcția obiectivului de îmbunătățire a securității juridice.

Prin urmare, un regulament oferă cele mai eficiente mijloace de stabilire a unui cadru comun, respectând totodată pe deplin competența statelor membre în ceea ce privește politica în domeniul locuințelor și concepția de fond a măsurilor legate de locuințe.

3. REZULTATELE EVALUĂRILOR EX POST, ALE CONSULTĂRILOR CU PĂRȚILE INTERESATE ȘI ALE EVALUĂRILOR IMPACTULUI

- **Consultările cu părțile interesate**

În conformitate cu Orientările privind o mai bună legislație, Comisia a desfășurat activități de consultare specifice pentru a completa consultarea publică amplă desfășurată anterior în 2025 în vederea pregătirii EAHP, care a primit 13 330 de răspunsuri.

Între 6 martie și 3 aprilie 2026, Comisia a organizat o cerere de contribuții, un chestionar specific și patru ateliere dedicate cu statele membre, regiunile, orașele, părțile interesate și experții. Cererea de contribuții a primit 617 contribuții și au existat 303 răspunsuri la chestionarul specific.

Consultările au confirmat existența unui sprijin larg pentru o mai mare securitate juridică în ceea ce privește compatibilitatea măsurilor legate de locuințe cu dreptul Uniunii, subliniind, în același timp, necesitatea de a respecta subsidiaritatea și de a menține flexibilitatea pentru autoritățile competente. Autoritățile publice au solicitat un cadru comun pentru evaluarea stresului locativ și justificarea măsurilor locale. Operatorii economici au subliniat importanța proporționalității, a securității juridice și a procesului decizional bazat pe date concrete, în timp ce reprezentanții chiriașilor, ai studenților, ai furnizorilor de locuințe sociale și ai societății civile au subliniat necesitatea unor instrumente eficiente pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor.

- **Obținerea și utilizarea cunoștințelor de specialitate**

Propunerea se bazează pe o analiză economică și juridică amplă efectuată de Comisie, inclusiv pe sprijinul acordat de Centrul Comun de Cercetare și de alte servicii ale Comisiei.

- **Evaluarea impactului**

Propunerea este susținută de un raport de evaluare a impactului, [SWD(2026) xxx], care a fost elaborat în conformitate cu orientările Comisiei privind o mai bună legislație.

În urma unui aviz negativ al Comitetului de control normativ din 5 iunie 2026, evaluarea impactului a fost revizuită în mod substanțial. Raportul revizuit clarifică definiția problemei, obiectivele, evaluarea subsidiarității, opțiunile de politică și analiza impactului și clarifică faptul că inițiativa este mai degrabă un instrument procedural menit să îmbunătățească securitatea juridică decât o intervenție pe piața locuințelor. De asemenea, consolidează baza de dovezi, analiza părților interesate, evaluarea litigiilor și cadrul de monitorizare. Raportul revizuit a primit un aviz pozitiv cu rezerve la 17 iulie 2026.

Evaluarea impactului a examinat trei opțiuni de politică în plus față de scenariul de referință:

Opțiunea 1: a constat în orientări fără caracter obligatoriu care explică legislația existentă a Uniunii și oferă recomandări practice.

Opțiunea 2: opțiunea preferată. Aceasta stabilește un cadru comun care reglementează măsurile legate de locuințe care afectează libertățile pieței interne. Ea combină o metodologie comună pentru demonstrarea stresului locativ cu cerințe privind justificarea, proporționalitatea, transparența și revizuirea periodică, menținând în același timp puterea discreționară la nivel național, regional și local în ceea ce privește oportunitatea și modul de intervenție.

Opțiunea 3: ar fi introdus un cadru mai prescriptiv, inclusiv desemnarea obligatorie a zonelor afectate de stres locativ, praguri armonizate și planuri privind locuințele, precum și o armonizare mai extinsă la nivelul Uniunii.

Se preconizează că opțiunea preferată va contribui la îmbunătățirea accesibilității și a disponibilității locuințelor în zonele care se confruntă cu stres locativ, permițând acțiuni mai prompte, mai specifice și bazate pe date concrete în cazul în care închirierile pe termen scurt sau alte utilizări secundare agravează în mod demonstrabil presiunile asupra locuințelor. În cazul în care astfel de măsuri mențin sau măresc stocul de locuințe disponibile pentru utilizare rezidențială pe termen lung, ele pot contribui la reducerea presiunii asupra chiriilor și a prețurilor locuințelor și la îmbunătățirea accesului la locuințe la prețuri accesibile, în special pe piețele locale confruntate cu constrângeri. Prin urmare, rezidenții, inclusiv chiriașii și potențialii cumpărători de locuințe, pot beneficia de o mai mare disponibilitate a locuințelor și de presiuni reduse în materie de accesibilitate a prețurilor, în timp ce autoritățile competente dobândesc o mai mare securitate juridică, iar cetățenii și operatorii economici beneficiază de garanții mai clare și mai coerente. Pragurile privind raportul preț/venit concentrează cadrul asupra zonelor care se confruntă cu presiuni semnificative în ceea ce privește accesibilitatea prețurilor, în timp ce evaluarea ulterioară a condițiilor locale de pe piața locuințelor asigură faptul că măsurile răspund circumstanțelor locale reale. Propunerea menține flexibilitatea pentru statele membre și autoritățile competente și respectă principiul subsidiarității. Se preconizează că impactul asupra mediului și a competitivității va fi limitat și, în principal, indirect. Propunerea este în concordanță cu obiectivele climatice ale Uniunii.

- **Adecvarea reglementărilor și simplificarea**

Propunerea contribuie la simplificarea prin stabilirea unui cadru procedural comun pentru evaluarea măsurilor legate de locuințe care afectează piața internă. Pentru măsurile care intră în domeniul său de aplicare, propunerea clarifică cerințele procedurale aplicabile. În temeiul propunerii, nu va mai exista o cerință de notificare a restricțiilor privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt în temeiul Directivei 2006/123/CE, ceea ce va reduce formalitățile administrative repetitive și va îmbunătăți eficiența administrativă. Propunerea completează Regulamentul (UE) 2024/1028 și evită crearea unor cerințe administrative care se suprapun sau se repetă.

Propunerea nu impune obligații directe întreprinderilor. Efectele sale asupra întreprinderilor mici și mijlocii (IMM-uri) și asupra microîntreprinderilor sunt, prin urmare, indirecte și depind de măsurile legate de locuințe adoptate de autoritățile competente. Se preconizează că o mai mare securitate juridică, transparență și previzibilitate va reduce incertitudinea în materie de reglementare și costurile de asigurare a conformității pentru operatorii economici, în special pentru cei care își desfășoară activitatea în mai multe jurisdicții. Se preconizează că impactul global asupra competitivității va fi limitat și, în linii mari, neutru.

Propunerea a fost concepută în conformitate cu principiile Comisiei de elaborare a politicilor adaptate mediului digital. Aceasta se bazează pe sursele de date existente, promovează interoperabilitatea cu cadrul instituit prin Regulamentul (UE) 2024/1028 și evită obligațiile de raportare inutile.

Propunerea nu exceptează în mod explicit microîntreprinderile, deoarece nu impune obligații directe furnizorilor de servicii. Mai degrabă, aceasta stabilește condițiile în care autoritățile competente pot adopta măsuri care afectează anumite activități. Activitățile de închiriere pe termen scurt care implică locuințe care nu sunt utilizate ca reședință principală sunt adesea

efectuate de microîntreprinderi, care, prin urmare, pot fi afectate indirect de măsurile adoptate de autoritățile competente în temeiul cadrului.

Propunerea ar fi relevantă pentru IMM-uri, în special pentru cele care își desfășoară activitatea în sectoarele închirierii pe termen scurt și turismului, dar nu le impune acestora obligații directe sau costuri de asigurare a conformității. Se preconizează că efectele sale vor fi în principal indirecte și vor varia de la un sector la altul. Cu toate acestea, IMM-urile pot fi afectate de măsurile adoptate de autoritățile competente în temeiul cadrului, natura și amploarea acestor efecte depinzând de măsurile în cauză și de condițiile de piață locale. Însă, în același timp, IMM-urile ar beneficia de o mai mare vizibilitate și previzibilitate cu privire la momentul, locul și durata aplicării restricțiilor, precum și de cerințe comune menite să asigure că astfel de măsuri sunt bazate pe date factuale și că sunt necesare și proporționale. Aceste beneficii sunt deosebit de relevante pentru IMM-urile care își desfășoară activitatea pe mai multe piețe locale sau care furnizează servicii pe mai multe piețe locale. Se preconizează că impactul global asupra competitivității va fi limitat și, în linii mari, neutru. Întrucât inițiativa se adresează în primul rând autorităților competente, mai degrabă decât întreprinderilor, efectele sale sunt indirecte și depind de opțiunile locale de punere în aplicare. Se preconizează că o mai mare securitate juridică, transparență și previzibilitate vor reduce incertitudinea în materie de reglementare și costurile de asigurare a conformității pentru operatorii economici care își desfășoară activitatea în mai multe jurisdicții, în timp ce orice costuri de ajustare care rezultă din restricțiile introduse în zonele afectate de stres locativ vor rămâne localizate și sectoriale.

- **Drepturile fundamentale**

Propunerea respectă drepturile și principiile recunoscute de Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene.

Prin stabilirea unor garanții procedurale comune care să reglementeze justificarea, transparența și revizuirea periodică a măsurilor legate de locuințe, propunerea sprijină dreptul la bună administrare în temeiul articolului 41 din cartă.

Se preconizează că propunerea va contribui indirect la obiectivele prevăzute la articolul 7, la articolul 34 alineatul (3) și la articolul 36 din cartă prin sprijinirea autorităților competente în protejarea accesibilității și disponibilității locuințelor, respectând totodată pe deplin dreptul de proprietate în temeiul articolului 17. În special, măsurile care intră în domeniul de aplicare al propunerii fac obiectul unor garanții, inclusiv dovezi obiective ale unui efect negativ semnificativ asupra accesibilității sau disponibilității locuințelor, în ceea ce privește direcționarea teritorială, necesitatea și proporționalitatea, luarea în considerare a unor alternative mai puțin restrictive, respectarea securității juridice și a așteptărilor legitime, dispozițiile tranzitorii adecvate, limitările duratei, revizuirea periodică și protecția jurisdicțională efectivă. Propunerea în sine nu stabilește nicio restricție privind dreptul de proprietate și nici nu conferă autorităților competente prerogative de a adopta restricții de care nu dispun în temeiul legislației naționale.

4. IMPLICAȚII BUGETARE

Punerea în aplicare a prezentului regulament are implicații bugetare limitate pentru bugetul Uniunii. Sunt necesare resurse suplimentare în primul rând pentru a sprijini punerea în aplicare, monitorizarea și evaluarea noului cadru, inclusiv pregătirea de orientări, implicarea părților interesate, monitorizarea juridică și a politicilor, precum și întreținerea și funcționarea continuă a instrumentului Mapadomo existent (o bază de date privind locuințele). Ori de câte

ori este posibil, propunerea se bazează pe structurile, expertiza și infrastructura digitală existente ale Comisiei și nu instituie un nou organism, program de finanțare sau platformă digitală a Uniunii. Implicațiile financiare detaliate sunt prezentate în fișa financiară legislativă și digitală care însoțește prezenta propunere.

5. ALTE ELEMENTE

- **Planuri de punere în aplicare și modalități de monitorizare, evaluare și raportare**

Comisia va monitoriza punerea în aplicare și aplicarea prezentului regulament în cooperare cu statele membre și cu autoritățile competente. Comisia va evalua modul în care funcționează cadrul instituit prin prezentul regulament, inclusiv aplicarea metodologiei pentru demonstrarea stresului locativ, justificarea, proporționalitatea, transparența și revizuirea măsurilor adoptate în temeiul regulamentului, reducerea litigiilor și a contestațiilor juridice cu câștig de cauză. Evaluarea se va axa pe eficacitatea cadrului Uniunii și nu va analiza alegerile autorităților competente în ceea ce privește politica în domeniul locuințelor.

Comisia va evalua acest regulament cel mai devreme la cinci ani de la intrarea sa în vigoare.

- **Explicații detaliate cu privire la dispozițiile specifice ale propunerii**

Capitolul I stabilește dispozițiile generale. Acesta definește obiectul și domeniul de aplicare al regulamentului, clarifică relația sa cu legislația existentă a Uniunii și stabilește definițiile-cheie utilizate în întregul regulament.

Capitolul II stabilește cadrul comun aplicabil măsurilor legate de locuințe. Acesta stabilește metodologia pentru demonstrarea stresului locativ, normele privind domeniul de aplicare teritorial și condițiile care reglementează nediscriminarea, necesitatea și proporționalitatea. Acest capitol stabilește, de asemenea, cerințe privind durata, revizuirea periodică, transparența și controlul jurisdicțional.

Capitolul III conține dispozițiile finale referitoare la actele delegate, la evaluarea și revizuirea regulamentului, precum și la intrarea în vigoare și aplicarea acestuia.

Propunere de

REGULAMENT AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI

de instituire a unui cadru de măsuri în statele membre pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor (Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile)

(Text cu relevanță pentru SEE)

PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE,
având în vedere Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, în special articolul 114,
având în vedere propunerea Comisiei Europene,
după transmiterea proiectului de act legislativ către parlamentele naționale,
având în vedere avizul Comitetului Economic și Social European¹,
având în vedere avizul Comitetului Regiunilor²,
hotărând în conformitate cu procedura legislativă ordinară,
întrucât:

- (1) Uniunea se confruntă cu o criză a accesibilității locuințelor, care slăbește coeziunea socială și amenință competitivitatea generală a Uniunii. Această criză afectează un număr tot mai mare de gospodării, din ce în ce mai multe persoane confruntându-se cu dificultăți în asigurarea unor locuințe de calitate la un preț accesibil. Acest lucru afectează în special persoanele aflate în situații vulnerabile, dar și, din ce în ce mai mult, gospodăriile cu venituri medii. Inaccesibilitatea locuințelor a devenit o constrângere asupra mobilității forței de muncă, asupra accesului la oportunități de ocupare a forței de muncă și de educație, precum și asupra dezvoltării economice și a competitivității. Lucrătorii esențiali și persoanele care desfășoară activități sezoniere în afara reședinței lor obișnuite nu își mai pot permite să trăiască în comunitățile pe care le deserveșc.
- (2) Analiza prezentată în documentul de lucru al serviciilor Comisiei intitulat „Înțelegerea crizei locuințelor”³ demonstrează că, deși provocările legate de accesibilitatea locuințelor sunt prezente în întreaga Uniune, gravitatea și factorii determinanți ai acestora variază semnificativ de la un stat membru la altul și în interiorul statelor membre. În special, principalele centre urbane, zonele metropolitane cu o creștere puternică a pieței forței de muncă și zonele caracterizate de o intensitate turistică ridicată s-au confruntat cu dezechilibre susținute între cererea și oferta de locuințe. Acest lucru a condus la creșteri rapide ale prețurilor de achiziție și ale chiriilor, precum și la creșterea riscurilor de exod al rezidenților.

¹ JO C , , p. .

² JO C , , p. .

³ SWD(2025) 1053 final din 16 decembrie 2025.

- (3) În aceste zone, cererea de bunuri imobile locative a crescut din cauza tendințelor de urbanizare pe termen lung, a concentrării activității economice, a modificării structurilor gospodăriilor și a creșterii cererii de spații de locuit moderne. Bunurile imobile locative sunt, de asemenea, utilizate din ce în ce mai mult în alte scopuri decât reședința permanentă. Printre acestea se numără utilizarea pentru structuri de cazare turistică, cum ar fi serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt, utilizarea ocazională și investițiile. În unele municipalități sau cartiere afectate de stres locativ, reședințele secundare pot reprezenta o parte semnificativă a fondului locativ, iar locuințele închiriate pe termen scurt o proporție considerabilă din totalul fondului locativ, un număr substanțial de gazde închirind mai multe proprietăți în temeiul unor astfel de contracte pe termen scurt. Deși aceste utilizări suplimentare pot genera beneficii economice și sociale, inclusiv pentru gospodăriile care se străduiesc să facă față cheltuielilor de zi cu zi, ele pot, de asemenea, să agraveze presiunile legate de cererea de locuințe pe unele piețe locale limitate ale locuințelor, prin reducerea disponibilității locuințelor pentru utilizare primară și prin exercitarea unei presiuni inflaționiste asupra chiriilor și a prețurilor locuințelor. Amploarea acestor efecte variază considerabil în funcție de condițiile de pe piața locală a locuințelor și de capacitatea ofertei de locuințe de a răspunde cererii. În cazul în care răspunsul ofertei este insuficient, aceste zone se pot confrunta cu stres locativ, reflectat adesea printr-o deconectare din ce în ce mai mare între prețurile locuințelor și chiriile, pe de o parte, și veniturile gospodăriilor, pe de altă parte.
- (4) Disponibilitatea locuințelor la nivel local poate fi, de asemenea, limitată de factori care afectează capacitatea ofertei de locuințe de a răspunde cererii. Printre acești factori se numără deficitul de terenuri, constrângerile în materie de planificare și autorizare, deficitul de forță de muncă, constrângerile în materie de transport și infrastructură, proprietățile vacante și investițiile insuficiente în construirea de locuințe, inclusiv locuințe sociale și la prețuri accesibile. Oferta suplimentară de locuințe poate fi generată, de asemenea, prin renovare, reafectare, repartizare în mai multe unități și repunerea în funcțiune a locuințelor vacante. În acest context, locuințele vacante și insuficient utilizate din zonele rurale pot oferi, de asemenea, oportunități de creștere a ofertei de locuințe. Îmbunătățirile durabile în ceea ce privește accesibilitatea locuințelor necesită o creștere a ofertei de locuințe, inclusiv de locuințe sociale și la prețuri accesibile.
- (5) În ultimii ani, autoritățile competente din zonele afectate de stresul locativ au adoptat sau au în vedere măsuri restrictive menite să mențină locuințele pentru utilizare rezidențială pe termen lung și să reducă presiunile asupra accesibilității și disponibilității locuințelor. Printre acestea se numără măsuri care vizează conservarea bunurilor imobile locative pentru utilizare rezidențială primară, indiferent dacă sunt ocupate de proprietar sau de o altă persoană, inclusiv prin abordarea activității de închiriere de locuințe pe termen scurt sau a altor forme de utilizare rezidențială secundară.
- (6) Prezentul regulament nu ar trebui să instituie, în temeiul dreptului Uniunii, un drept al autorităților competente de a restricționa dreptul de proprietate sau de utilizare a bunurilor și nici nu ar trebui să impună, să prescrie sau să încurajeze adoptarea unor astfel de măsuri. Acesta ar trebui să stabilească condițiile și cerințele aplicabile în cazul în care autoritățile competente aleg să adopte măsuri de care dispun în temeiul dreptului intern, cu scopul de a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor în zonele afectate de stresul locativ, cum ar fi restricții privind utilizarea rezidențială secundară, cerințe privind rezervarea de bunuri imobile locative la prețuri accesibile

pentru ocuparea de către proprietari sau pentru anumite categorii de gospodării, inclusiv pentru persoanele care achiziționează prima casă sau gospodăriile cu venituri mici și medii, măsuri care abordează problema locuințelor vacante pe termen lung, sau cerințe privind declarația referitoare la utilizarea preconizată înainte de achiziție, ori cerințe de autorizare privind schimbarea utilizării din scopuri rezidențiale în scopuri comerciale sau profesionale.

- (7) Abordările naționale, regionale și locale diferă nu numai în ceea ce privește măsurile adoptate, ci și în ceea ce privește conceptele și indicatorii utilizați pentru a identifica stresul locativ, pragurile aplicate, dovezile necesare și standardele utilizate pentru a evalua dacă restricțiile sunt justificate. Este probabil ca astfel de divergențe să crească pe măsură ce mai multe autorități competente iau măsuri ca răspuns la presiunile legate de locuințe. Această fragmentare duce la o creștere a costurilor de asigurare a conformității și reduce securitatea juridică pentru operatorii economici care își desfășoară activitatea pe piața internă, inclusiv pentru platformele online care își desfășoară activitatea în întreaga Uniune, pentru gazdele care oferă proprietăți în diferite state membre și pentru cumpărătorii și investitorii transfrontalieri. Situația afectează în mod negativ funcționarea eficientă a pieței interne.
- (8) Cadrul juridic este reglementat în principal de articolele 49, 56 și 63 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (TFUE) și de jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene. Pentru serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt, accesul la astfel de servicii sau furnizarea acestora sunt reglementate de Directiva 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului⁴. Cu toate acestea, există o lipsă de claritate cu privire la tipul de măsuri care respectă principiile justificării, nediscriminării și proporționalității din dreptul Uniunii.
- (9) Prezentul regulament ar trebui aplicat cu respectarea deplină a dreptului de proprietate prevăzut la articolul 17 din Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene. Măsurile care restricționează achiziționarea sau utilizarea terenurilor sau a bunurilor imobile locative pot interfera cu exercitarea acestui drept și, prin urmare, ar trebui să facă obiectul unor cerințe legate de necesitate și proporționalitate. În special, astfel de măsuri ar trebui să se bazeze pe dovezi obiective, să fie direcționate în mod corespunzător în ceea ce privește domeniul lor de aplicare teritorial și material, să nu depășească ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivului urmărit, să aibă o durată limitată, să respecte securitatea juridică și așteptările legitime și să facă obiectul unui control jurisdicțional efectiv. De exemplu, în cazul în care măsurile abordează problema neocupării pe termen lung a bunurilor imobile locative, autoritățile competente ar trebui să ia în considerare situațiile în care neocuparea este justificată de situația proprietarului sau a ocupantului. În special, ar trebui să se țină seama pe deplin de absența temporară din motive precum munca, educația sau formarea, sănătatea, dependența sau urgența socială. Cadrul instituit prin prezentul regulament ar trebui, prin urmare, să asigure un echilibru just între protecția dreptului de proprietate și interesul public de a proteja accesul la locuințe la prețuri accesibile.
- (10) În același timp, la aplicarea prezentului regulament, autoritățile competente ar trebui să țină seama de dreptul la respectarea domiciliului, astfel cum este reflectat la articolul 7 din cartă, în conformitate cu dreptul Uniunii și cu legislațiile și practicile naționale.

⁴ Directiva 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne (JO L 376, 27.12.2006, p. 36, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>).

- (11) Faptul că o măsură intră în domeniul de aplicare al prezentului regulament nu ar trebui înțeles ca implicând faptul că măsura respectivă este compatibilă cu dreptul Uniunii. Compatibilitatea unei măsuri cu dreptul Uniunii depinde de respectarea cerințelor aplicabile privind necesitatea și proporționalitatea, având în vedere natura, domeniul de aplicare și efectele măsurii, precum și circumstanțele în care aceasta este aplicată. Astfel cum rezultă din jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene, o măsură poate, de exemplu, să nu respecte cerința nediscriminării în cazul în care marja de apreciere de care dispune autoritatea competentă generează un risc de aplicare discriminatorie, inclusiv prin supunerea resortisanților altor state membre unui control mai strict decât cel aplicat resortisanților statului membru în cauză.
- (12) Curtea de Justiție a Uniunii Europene a recunoscut că protejarea disponibilității și a accesibilității locuințelor poate constitui un motiv imperativ de interes general care poate justifica restricții privind libertățile pieței interne, cu condiția ca măsura să fie adecvată și proporțională. Cu toate acestea, nu există norme specifice la nivelul Uniunii care să reglementeze modul în care autoritățile competente ar trebui să demonstreze stresul locativ și să stabilească faptul că măsurile temporare specifice sunt justificate, adecvate și proporționale. În absența unui cadru comun care să reglementeze evaluarea unor astfel de măsuri, poate apărea insecuritate juridică în ceea ce privește condițiile în care pot fi introduse, menținute sau adaptate intervențiile legate de locuințe. Acest lucru poate spori sarcina administrativă, costurile de asigurare a conformității și riscurile de litigii și poate reduce previzibilitatea pentru autoritățile competente, cetățeni și operatorii economici.
- (13) Pentru a îmbunătăți securitatea juridică și funcționarea pieței interne, este necesar să se stabilească un cadru comun al Uniunii care să reglementeze evaluarea măsurilor restrictive incluse în domeniul de aplicare al dreptului Uniunii, pe care autoritățile competente să îl adopte pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor. Cadrul respectiv nu ar trebui să urmărească armonizarea opțiunilor de politică în domeniul locuințelor sau să impună autorităților competente să intervină pe piețele locuințelor. Mai degrabă, ar trebui să se asigure că măsurile care afectează libertățile pieței interne sunt evaluate pe baza unor cerințe procedurale comune referitoare la date factuale, transparență, justificare și proporționalitate. Această abordare ar trebui să contribuie la o mai mare previzibilitate pentru autoritățile competente, pentru public și pentru operatorii economici, menținând în același timp capacitatea autorităților competente de a adopta măsurile cele mai adecvate circumstanțelor locale.
- (14) Piețele locuințelor sunt în mod inherent locale și necesită adesea răspunsuri adaptate la circumstanțele locale. În consecință, autoritățile competente ar trebui să își păstreze capacitatea de a stabili dacă intervenția este necesară și ce măsuri sunt cele mai adecvate având în vedere condițiile locale în materie de locuințe. În același timp, cetățenii și operatorii economici activi pe piața internă ar beneficia de o mai mare transparență și previzibilitate în ceea ce privește condițiile în care pot fi adoptate măsuri legate de locuințe.
- (15) Directiva 2006/123/CE stabilește dispoziții generale pentru facilitarea exercitării libertății de stabilire pentru prestatorii de servicii și a liberei circulații a serviciilor. Directiva respectivă se aplică accesului la servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt sau prestării acestor servicii. Prezentul regulament reglementează aspecte specifice ale accesului la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt sau ale prestării acestor servicii. Acesta ar trebui să se aplice, în locul Directivei 2006/123/CE, măsurilor adoptate de autoritățile competente care restricționează accesul la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt sau prestarea acestor servicii, în cazul în care

măsurile respective sunt justificate de necesitatea de a proteja accesibilitatea din punct de vedere financiar și disponibilitatea bunurilor imobile locative. Directiva 2006/123/CE ar trebui să se aplice în continuare măsurilor de restricționare a accesului la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt sau a prestării acestor servicii, atât în reședințele primare, cât și în reședințele secundare, luate din motive imperative de interes public, altele decât necesitatea de a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor, de exemplu ordinea publică, siguranța publică, sănătatea publică, protecția consumatorilor, protecția mediului și a mediului urban, protecția patrimoniului cultural.

- (16) Pentru a limita impactul negativ asupra pieței interne al oricărei măsuri care restricționează accesul la servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt sau prestarea acestor servicii sau care restricționează achiziționarea și utilizarea terenurilor și a bunurilor imobile locative, astfel de măsuri ar trebui să se limiteze la zonele în care presiunea acută asupra disponibilității și accesibilității din punct de vedere financiar a bunurilor imobile locative („zone afectate de stres locativ”) justifică luarea de măsuri pentru a proteja accesibilitatea din punct de vedere financiar și disponibilitatea bunurilor imobile locative și să fie cât mai proporționale posibil.
- (17) Nu există o metodologie comună la nivelul Uniunii pentru a stabili când presiunile asupra locuințelor sunt suficiente pentru a justifica restricțiile care afectează piața internă în ceea ce privește accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor. Mai multe state membre și autoritățile lor regionale și locale utilizează concepte, indicatori, praguri, unități teritoriale, surse de date și proceduri diferite pentru a stabili dacă o zonă se confruntă cu stres locativ. Unele abordări se axează pe indicatori de accesibilitate, cum ar fi raportul preț/venit, nivelul chiriilor sau costurile suplimentare pentru locuințe. Altele utilizează diagnostice mai ample, cum ar fi ponderea locuințelor secundare sau a locuințelor vacante, concentrarea închirierilor pe termen scurt, impactul asupra locuințelor sociale sau presiunea asupra piețelor închirierilor pe termen lung. Lipsa unor criterii comune și obiective creează insecuritate juridică și împiedică evaluarea proporției în care măsurile sunt justificate în mod obiectiv, direcționate în mod corespunzător și proporționale.
- (18) Prin urmare, este necesar să se stabilească o abordare comună la nivelul Uniunii pentru a stabili dacă o zonă se află sub stres locativ.
- (19) În cazul în care intenționează să adopte o măsură în temeiul prezentului regulament, o autoritate competentă ar trebui să evalueze stresul locativ în zona în cauză pe baza raportului preț/venit și a creșterii acestuia în timp, împreună cu alți indicatori care permit să se demonstreze că este puțin probabil ca stresul locativ să se atenueze în viitor. Faptul că o zonă îndeplinește criteriile pentru stresul locativ nu ar trebui să conducă în mod automat la adoptarea niciunei măsuri în temeiul prezentului regulament de către o autoritate competentă. Decizia de a interveni și măsurile care trebuie adoptate ar trebui să rămână la latitudinea autorității competente.
- (20) Raportul preț/venit măsoară accesibilitatea locuințelor prin compararea prețului de achiziționare a unei locuințe cu venitul gospodăriei. Prin combinarea raportului preț/venit din ultimii 10 ani de date disponibile, autoritatea competentă poate obține o imagine mai completă a dinamicii recente a accesibilității. Compararea indicatorilor preț/venit între regiuni și de-a lungul timpului oferă o imagine mai nuanțată atât a presiunii actuale asupra accesibilității prețurilor, cât și a dinamicii recente a accesibilității prețurilor și ajută autoritățile să identifice punctele critice emergente în care raportul preț/venit poate fi încă moderat, dar se poate deteriora rapid. Pragurile

privind raportul preț/venit indică un nivel de inaccesibilitate a locuințelor și persistența și agravarea situației locale. Raportul preț/venit poate fi, de asemenea, utilizat ca indicator pentru raportul chirie/venit, deoarece există o corelație pozitivă între prețurile locuințelor și chirii.

- (21) Comisia pune la dispoziție serii de date estimate actualizate periodic pe care autoritățile competente le pot utiliza pentru calcularea raportului preț/venit atunci când evaluează stresul locativ în temeiul prezentului regulament. Autoritățile competente ar trebui să poată utiliza alte date fiabile și suficient de reprezentative care îndeplinesc cerințele prezentului regulament.
- (22) Pentru a înțelege mai bine presiunile asupra locuințelor într-o anumită zonă, pe lângă raportul preț/venit, autoritatea competentă ar trebui, de asemenea, să evalueze tendințele populației, precum și tendințele cererii și ofertei de locuințe în zona respectivă. Dovezile ar trebui să fie recente și relevante din punct de vedere geografic și să poată fi verificate. Aceste elemente contribuie la evaluarea gravității situației locative și la identificarea circumstanțelor specifice, a factorilor determinanți și a potențialilor factori agravanți din fiecare domeniu numai atunci când sunt luate în considerare împreună. Domeniul de aplicare teritorial al desemnării ar trebui să fie delimitat atât de strict pe cât permit dovezile disponibile și ar putea fi mai mic decât unitatea teritorială la care sunt disponibile datele.
- (23) Pentru a se asigura că orice măsură care restricționează accesul la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt sau prestarea acestor servicii sau care restricționează achiziționarea și utilizarea terenurilor și a bunurilor imobile locative respectă dreptul Uniunii, aceasta trebuie să fie nediscriminatorie, justificată de un motiv imperativ de interes general și proporțională.
- (24) În conformitate cu principiul proporționalității, autoritățile competente trebuie să ia în considerare măsurile disponibile și să le selecteze pe cele care sunt adecvate pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor și care nu sunt mai restrictive decât este necesar pentru atingerea acestui obiectiv.
- (25) În cazul în care măsurile se referă la achiziționarea sau utilizarea de terenuri rezidențiale sau de bunuri imobile locative, autoritățile competente ar trebui să ia în considerare și, după caz, să utilizeze măsuri mai puțin restrictive decât interdicțiile absolute ale anumitor achiziții sau utilizări de proprietăți, cum ar fi plafoanele cantitative în zonele afectate de stres locativ, normele de anterioritate, excepțiile pentru evitarea dificultăților nejustificate sau stimulentele fiscale.
- (26) În domeniul închirierilor pe termen scurt, autoritățile competente ar trebui să încerce să vizeze formele de activitate cele mai susceptibile de a avea un efect negativ asupra disponibilității și accesibilității locuințelor pentru utilizare rezidențială pe termen lung, cum ar fi cele care se caracterizează prin dimensiunea lor comercială. Autoritățile competente pot face acest lucru luând în considerare criterii obiective, cum ar fi numărul de locuințe oferite de o singură gazdă, frecvența activității sau indicatori comparabili.
- (27) Prezentul regulament exclude închirierea reședinței principale a gazdei de la orice restricții care intră în domeniul său de aplicare. Acest lucru se datorează faptului că astfel de închirieri nu elimină, în general, locuințele de pe piața pe termen lung și, prin urmare, ar trebui să fie tratate diferit de formele de activitate de închiriere pe termen scurt care implică utilizarea fondului locativ care nu este utilizat ca reședință principală. Excluderea reședințelor principale de la restricțiile privind activitatea de

închiriere pe termen scurt în temeiul prezentului regulament constituie o garanție minimă, iar autoritățile competente pot alege să limiteze și mai mult categoriile de bunuri imobile locative cărora li se aplică măsurile lor, în conformitate cu principiul proporționalității.

- (28) Restricțiile care afectează achiziționarea sau utilizarea bunurilor imobile locative pot avea implicații indirecte, de exemplu asupra valorilor proprietăților imobiliare, a condițiilor de finanțare sau a investițiilor. Astfel de efecte vor depinde de tipul, domeniul de aplicare și durata măsurilor adoptate, de caracteristicile pieței locale a locuințelor și de măsura în care acestea sunt însoțite de măsuri de creștere a ofertei de locuințe. Pentru a se asigura că aspectele prudențiale legate de măsurile luate în aplicarea prezentului regulament sunt luate în considerare în mod corespunzător, autoritatea competentă să aplice prezentul regulament se poate consulta și poate coopera cu autoritatea competentă sau cu autoritatea desemnată în temeiul articolului 4 alineatul (1) punctul 40 din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului⁵, în temeiul articolului 458 alineatul (1) din Regulamentul (UE) nr. 575/2013 și al articolului 133 alineatul (3) din Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului⁶.
- (29) Cerințele care afectează libertățile pieței interne trebuie să fie adecvate pentru a garanta îndeplinirea obiectivului urmărit și nu trebuie să depășească ceea ce este necesar pentru atingerea acestuia. În consecință, prezența stresului locativ într-o anumită zonă nu ar trebui să justifice în sine adoptarea de măsuri restrictive. Autoritățile competente ar trebui să demonstreze, pe baza unor dovezi obiective, că activitatea în cauză a avut un efect negativ semnificativ asupra accesibilității sau disponibilității locuințelor în zona respectivă timp de cel puțin trei ani înainte de adoptarea măsurii și că măsura este necesară și proporțională având în vedere circumstanțele specifice ale zonei în cauză.
- (30) Deși utilizarea bunurilor imobile locative în alte scopuri decât ca reședință principală sporește presiunea cererii pe piețele deja limitate ale locuințelor, neconcordanța dintre cerere și ofertă este determinată, de asemenea, de oferta insuficientă de locuințe rezidențiale. Restricțiile privind accesul la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt sau prestarea acestor servicii sau privind achiziționarea și utilizarea terenurilor și a bunurilor imobile locative în alte scopuri decât ca reședință principală nu pot aborda de unele singure cauzele structurale ale deficitului de locuințe pe termen lung. Deși restricțiile limitate în timp și ca domeniu de aplicare ar putea atenua presiunile asupra cererii de locuințe pe termen scurt, autoritățile competente ar trebui, pe termen lung, să completeze orice astfel de restricție cu măsuri de extindere a ofertei de locuințe în zonele respective, în special a ofertei de locuințe sociale și la prețuri accesibile.
- (31) În zonele afectate de stres locativ, realizarea de proiecte de dezvoltare a terenurilor dezafectate și o mai bună utilizare a parcului imobiliar existent ar putea contribui la

⁵ Regulamentul nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 (OJ L 176, 27.6.2013, p. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

⁶ Directiva 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 iunie 2013 cu privire la accesul la activitatea instituțiilor de credit și supravegherea prudențială a instituțiilor de credit și a firmelor de investiții, de modificare a Directivei 2002/87/CE și de abrogare a Directivelor 2006/48/CE și 2006/49/CE (JO L 176, 27.6.2013, p. 338, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj>).

creșterea ofertei de locuințe, în special în zonele urbane cu terenuri limitate pentru construcții noi. Codurile privind construcțiile, normele de zonare, procedurile de planificare și de autorizare sunt factori-cheie în cazul cărora măsurile luate de autoritățile competente ar putea contribui la o mai bună corelare între cererea și oferta de locuințe, sprijinind atât construirea de noi locuințe, cât și repunerea în funcțiune a locuințelor vacante, precum și renovarea și reafectarea clădirilor nerezidențiale pentru a fi transformate în locuințe și reducerea ocupării sub capacitatea maximă. Pentru a sprijini autoritățile publice, în septembrie 2026, Comisia a adoptat o recomandare privind accesibilitatea și oferta de locuințe în zonele afectate de stres locativ⁷, inclusiv recomandări privind mobilizarea investițiilor publice și private pentru oferta de locuințe, în special pentru locuințele sub prețul pieței. Recomandarea respectivă poate sprijini, de asemenea, combaterea excluziunii în materie de locuințe și poate contribui la comunități mai favorabile incluziunii și coeziunii sociale, în care locuințele sunt bine conectate cu ocuparea forței de muncă, cu educația și cu serviciile esențiale.

- (32) Regulamentul (UE) 2024/1028 al Parlamentului European și al Consiliului⁸ stabilește un cadru armonizat pentru înregistrarea gazdelor care prestează servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt și pentru colectarea și schimbul de date referitoare la astfel de servicii. Disponibilitatea unor informații fiabile și comparabile privind locul, durata și intensitatea activității de închiriere de locuințe pe termen scurt este importantă pentru autoritățile competente atunci când evaluează condițiile de pe piața locuințelor și stabilesc dacă măsurile care afectează o astfel de activitate sunt justificate, necesare și proporționale. Prin urmare, datele colectate în temeiul Regulamentului (UE) 2024/1028 ar trebui să sprijine procesul decizional bazat pe dovezi și să faciliteze aplicarea regulamentului propus.
- (33) Măsurile adoptate în sensul Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2024/1028 nu ar trebui să intre în domeniul de aplicare al prezentului regulament. Prezentul regulament ar trebui să se aplice numai altor măsuri care reglementează sau restricționează accesul la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt sau prestarea acestor servicii ori achiziționarea sau utilizarea bunurilor imobile locative în alte scopuri decât ca reședință principală, din motive de accesibilitate a locuințelor. Alte măsuri referitoare la bunurile imobile locative și locuințe, inclusiv normele generale care reglementează proprietatea și transferul, dobândirea prin moștenire, donațiile și transferurile în cadrul familiilor, măsurile care reglementează chiriile în cadrul contractelor de închiriere a locuințelor, ajutoarele pentru locuință, măsurile fiscale cu aplicabilitate generală, standardele de construcție și normele de urbanism sau de zonare cu aplicabilitate generală, ar trebui să rămână în afara domeniului de aplicare al prezentului regulament în cazul în care nu reglementează sau nu au în alt mod ca obiect sau efect impunerea de restricții care intră în domeniul său de aplicare.
- (34) Eficacitatea Regulamentului (UE) 2024/1028 este esențială pentru a asigura fiabilitatea și exhaustivitatea informațiilor pe care autoritățile competente le utilizează atunci când evaluează presiunile legate de locuințe și impactul activității de închiriere de locuințe pe termen scurt. Listările care nu respectă cerințele legate de înregistrare prevăzute în regulamentul respectiv subminează calitatea informațiilor disponibile și

⁷ JO L , , p. .

⁸ Regulamentul (UE) 2024/1028 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 aprilie 2024 privind colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt și de modificare a Regulamentului (UE) 2018/1724 (JO L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>).

pot împiedica aplicarea eficace a normelor naționale, regionale și locale aplicabile serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt. Prin urmare, este important ca autoritățile competente să poată, în conformitate cu Regulamentul (UE) 2024/1028, să solicite furnizorilor de platforme online de închiriere de locuințe pe termen scurt să elimine sau să dezactiveze fără întârzieri nejustificate accesul la listările care nu respectă cerințele respective.

- (35) Autoritățile competente ar trebui să respecte principiile securității juridice, transparenței, protecției încrederii legitime și protecției jurisdicționale efective. Persoanele fizice și juridice afectate de măsurile adoptate de autoritățile competente în temeiul prezentului regulament ar trebui să beneficieze de garanții procedurale adecvate și să aibă acces la un control jurisdicțional efectiv al măsurilor respective.
- (36) Pentru a proteja securitatea juridică și așteptările legitime, în cazul în care autoritățile competente adoptă măsuri de restricționare a achiziționării sau utilizării de bunuri imobile locative sau de terenuri, orice condiție legată de achiziție ar trebui să se aplice numai bunurilor dobândite după data aplicării măsurii. Prin urmare, persoanele care au dobândit bunuri înainte de această dată nu ar trebui să facă obiectul unor noi restricții legate de achiziția respectivă impuse în temeiul prezentului regulament.
- (37) Pentru a se asigura că măsurile adoptate în temeiul prezentului regulament nu rămân în vigoare mai mult decât este necesar, acestea ar trebui adoptate pentru o perioadă de maximum cinci ani, cu posibilitatea de a fi prelungite în urma unei reexaminări. Autoritățile competente ar trebui să le revizuiască la intervale regulate pentru a verifica dacă sunt îndeplinite în continuare condițiile prevăzute în prezentul regulament. În cazul în care aceste condiții nu mai sunt îndeplinite, măsurile ar trebui retrase fără întârzieri nejustificate.
- (38) Pentru a asigura o măsurare precisă a presiunilor legate de accesibilitatea locuințelor, competența de a adopta acte în conformitate cu articolul 290 din TFUE ar trebui delegată Comisiei pentru a modifica datele, pragurile, indicatorii și metodologia utilizate pentru calcularea raportului preț/venit în cazul în care evoluțiile obiective, demonstrate de dovezi statistice relevante sau de alte dovezi fiabile, impun astfel de modificări. Este deosebit de important ca, în cursul activității sale pregătitoare, Comisia să organizeze consultări adecvate, inclusiv la nivel de experți, și ca respectivele consultări să se desfășoare în conformitate cu principiile prevăzute în Acordul interinstituțional din 13 aprilie 2016 privind o mai bună legiferare⁹. În special, pentru a se asigura o participare egală la pregătirea actelor delegate, Parlamentul European și Consiliul ar trebui să primească toate documentele în același timp cu experții din statele membre, iar experții acestor instituții ar trebui să aibă acces sistematic la reuniunile grupurilor de experți ale Comisiei însărcinate cu pregătirea actelor delegate.
- (39) Pentru a evalua impactul prezentului regulament asupra funcționării pieței interne și asupra accesibilității și disponibilității locuințelor în statele membre, Comisia ar trebui să efectueze o evaluare a prezentului regulament.
- (40) Întrucât obiectivul prezentului regulament, și anume îmbunătățirea condițiilor de instituire și funcționare a pieței interne prin furnizarea unui cadru comun pentru măsuri în statele membre în vederea protejării accesibilității și disponibilității locuințelor, nu poate fi realizat în mod satisfăcător de către statele membre, dar, având în vedere amploarea și efectele acțiunii, poate fi realizat mai bine la nivelul Uniunii,

⁹ JO L 123, 12.5.2016, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/agree_interinstit/2016/512/oj.

Uniunea poate adopta măsuri, în conformitate cu principiul subsidiarității, astfel cum este prevăzut la articolul 5 din Tratatul privind Uniunea Europeană. În conformitate cu principiul proporționalității, astfel cum este definit la articolul menționat, prezentul regulament nu depășește ceea ce este necesar pentru realizarea obiectivelor menționate,

ADOPTĂ PREZENTUL REGULAMENT:

CAPITOLUL 1

Dispoziții generale

Articolul 1

Obiect

Prezentul regulament stabilește un cadru comun pentru măsurile luate de autoritățile competente pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor în vederea îmbunătățirii condițiilor de instituire și funcționare a pieței interne. Acesta stabilește norme comune pentru a se asigura că măsurile luate în temeiul prezentului regulament sunt justificate, transparente, proporționale și supuse revizuirii.

Articolul 2

Domeniu de aplicare

1. Prezentul regulament se aplică următoarelor măsuri luate de autoritățile competente, în cazul în care măsurile respective sunt justificate de necesitatea de a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor:
 - (a) măsuri de restricționare a accesului la servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt în bunuri imobile locative sau a prestării acestor servicii;
 - (b) măsuri de restricționare a achiziționării sau utilizării de terenuri și bunuri imobile locative care nu sunt achiziționate sau utilizate în scopul unei reședințe principale, indiferent dacă sunt ocupate de proprietar sau de o altă persoană.
2. Prezentul regulament nu se aplică măsurilor luate exclusiv din motive imperative de interes public, altele decât necesitatea de a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor.

Articolul 3

Relația cu alte acte ale Uniunii

1. Măsurile menționate la articolul 2 alineatul (1) litera (a) nu fac obiectul Directivei 2006/123/CE, inclusiv al obligației de notificare prevăzute la articolul 15 alineatul (7) din directiva respectivă.
2. Prezentul regulament nu se aplică niciunei măsuri luate de autoritățile competente exclusiv în scopul aplicării dispozițiilor privind înregistrarea prevăzute în capitolul II din Regulamentul (UE) 2024/1028.

Articolul 4

Definiții

În sensul prezentului regulament, se aplică următoarele definiții:

- (1) „autoritate competentă” înseamnă o autoritate națională, regională sau locală a unui stat membru care are competența de a aplica prezentul regulament, inclusiv de a lua măsuri de restricționare a accesului la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt sau a prestării acestor servicii sau de restricționare a achiziționării sau utilizării de terenuri și bunuri imobile locative;
- (2) „zonă afectată de stres locativ” înseamnă o zonă geografică subnațională clar delimitată în care o neconcordanță între oferta de locuințe și cererea de locuințe generează presiuni observabile pe piața locuințelor, pe baza unei evaluări efectuate de autoritatea competentă în conformitate cu articolul 6;
- (3) „bunuri imobile locative” înseamnă bunuri imobile destinate locuirii;
- (4) „reședință principală” înseamnă bunul imobil locativ în care o persoană fizică continuă să locuiască în mod obișnuit și în care se află, de asemenea, centrul obișnuit al intereselor sale, astfel cum este definit mai detaliat în dreptul intern;
- (5) „raport preț/venit” înseamnă raportul dintre prețul reprezentativ al unei locuințe de dimensiune medie dintr-o zonă specifică, exprimat în euro, și venitul disponibil reprezentativ pe cap de locuitor, exprimat în euro;
- (6) „locuință” înseamnă o unitate rezidențială care poate consta în una sau mai multe camere destinate ocupării gospodăriilor;
- (7) „achiziționare” înseamnă dobândirea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile locative, cu excepția transferurilor prin succesiune, în temeiul unui regim matrimonial sau al divizării sau distribuirii unui patrimoniu succesoral, a reorganizărilor de întreprinderi care nu au ca rezultat o modificare a beneficiarului real, precum și al realizării unei garanții de către un creditor;
- (8) „serviciu de închiriere de locuințe pe termen scurt” înseamnă un serviciu de închiriere de locuințe pe termen scurt astfel cum este definit la articolul 3 alineatul (4) din Regulamentul (UE) 2024/1028;
- (9) „gazdă” înseamnă gazdă astfel cum este definită la articolul 3 punctul 2 din Regulamentul (UE) 2024/1028;
- (10) „măsuri” înseamnă actele cu putere de lege și actele administrative ale statelor membre.

CAPITOLUL 2

Măsuri de protejare a accesibilității și disponibilității locuințelor

Articolul 5

Cerințe privind măsurile de protejare a accesibilității și disponibilității locuințelor

1. O autoritate competentă poate lua oricare dintre următoarele măsuri, atât timp cât acestea sunt justificate de necesitatea de a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor și cu condiția ca măsurile respective să respecte cerințele prevăzute la articolele 6-10:
 - (a) măsuri de restricționare a accesului la servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt în bunuri imobile locative, altele decât reședința principală a gazdei, sau a prestării acestor servicii;

- (b) măsuri de restricționare a achiziționării sau utilizării de terenuri și bunuri imobile locative care nu sunt achiziționate sau utilizate în scopul reședinței principale, indiferent dacă sunt ocupate de proprietar sau de o altă persoană.
- 2. Măsurile de restricționare a accesului la servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt sau a prestării acestor servicii exclusiv din motive de protejare a accesibilității și disponibilității locuințelor în temeiul prezentului regulament se aplică numai cazării care nu este furnizată de o gazdă în reședința sa principală.

Articolul 6

Evaluarea stresului locativ

1. Autoritatea competentă evaluează dacă zona în care intenționează să ia măsuri îndeplinește următoarele criterii pentru a fi considerată zonă afectată de stresul locativ:
 - (a) raportul preț/venit este egal sau mai mare decât pragul de opt, ceea ce corespunde unui venit disponibil pe cap de locuitor pe opt ani pentru cumpărarea unei locuințe de dimensiune medie din parcul imobiliar rezidențial din zona în cauză;
 - (b) raportul preț/venit a crescut în perioada care acoperă cei mai recentți 10 ani de date disponibile;
 - (c) în absența măsurii, este puțin probabil ca stresul locativ să se atenueze în următorii trei ani de la adoptarea sa, pe baza evaluării următoarelor elemente:
 - (i) dinamica populației;
 - (ii) oferta de locuințe;
 - (iii) cererea de locuințe.
2. În cazul în care raportul preț/venit este mai mare sau egal cu pragul de 10, alineatul (1) litera (b) nu se aplică.
3. Atunci când evaluează dacă o zonă îndeplinește criteriile stabilite la alineatul (1), autoritatea competentă își bazează evaluarea pe date obiective, transparente și verificabile și în conformitate cu principii statistice solide.
4. Raportul preț/venit se calculează utilizând datele, pragurile, indicatorii și metodologia specificate în anexă. Autoritățile competente pot utiliza date alternative la un nivel mai detaliat, cu condiția să poată demonstra că raportul preț/venit rezultat este în concordanță cu pragurile menționate la alineatul (1) litera (a) și la alineatul (2).
5. Comisia este împuternicită să adopte acte delegate în conformitate cu articolul 15 pentru a modifica alineatul (1) litera (a) și alineatul (2) de la prezentul articol, în ceea ce privește pragurile, și anexa, în ceea ce privește datele, pragurile, indicatorii și metodologia utilizate pentru calcul, în cazul în care evoluțiile obiective, demonstrate de dovezi statistice relevante sau de alte dovezi fiabile, fac ca astfel de modificări să fie necesare pentru a asigura o măsurare exactă a presiunilor asupra accesibilității locuințelor.

Articolul 7

Domeniul de aplicare teritorial al unei zone afectate de stres locativ

Domeniul de aplicare teritorial al unei zone afectate de stres locativ menționate la articolul 6 nu depășește ceea ce este necesar pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor. Aceste zone pot fi districte, municipalități, zone metropolitane, zone urbane funcționale, aglomerări, zone rurale sau orice parte a acestora.

Articolul 8

Nediscriminarea

Măsurile nu discriminează direct sau indirect resortisanții statelor membre pe motiv de cetățenie sau, în cazul persoanelor juridice stabilite într-un stat membru, pe motivul statului membru de stabilire.

Articolul 9

Necesitate

1. Măsurile pot fi luate numai dacă sunt justificate de necesitatea de a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor în zonele afectate de stres locativ menționate la articolul 6.
2. O autoritate competentă ia măsurile menționate la articolul 5 alineatul (1) litera (a) numai în cazul în care poate demonstra că prestarea de servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt în zona afectată de stres locativ a avut un efect negativ semnificativ asupra disponibilității sau accesibilității locuințelor în zona respectivă pe parcursul a cel puțin trei ani înainte de adoptarea măsurii. În cazul în care sunt disponibile, autoritatea competentă ia în considerare datele obținute în temeiul Regulamentului (UE) 2024/1028.
3. O autoritate competentă ia măsurile menționate la articolul 5 alineatul (1) litera (b) numai în cazul în care poate demonstra că achiziționarea și utilizarea terenurilor și a bunurilor imobile locative în alte scopuri decât reședința principală în zona afectată de stres locativ a avut un efect negativ semnificativ asupra disponibilității sau accesibilității locuințelor în zona respectivă în ultimii cel puțin trei ani anteriori adoptării măsurii.
4. Măsurile menționate la articolul 5 alineatul (1) litera (b) privind neocuparea locuințelor pe termen lung nu se aplică în cazul în care neocuparea este justificată, inclusiv din motive de absență temporară motive legate de muncă, educație sau formare, sănătate, proceduri succesoriale în curs, impedimente juridice în calea ocupării locuinței sau condiții improprii pentru locuire.

Articolul 10

Proportionalitate

1. Măsurile trebuie să fie adecvate pentru a garanta îndeplinirea obiectivului urmărit și nu trebuie să depășească ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivului urmărit și trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:

- (a) sunt limitate din punct de vedere teritorial la zona afectată de stres locativ și, după caz, sunt calibrate la diferite niveluri de stres locativ în cadrul zonei;
- (b) se bazează pe o evaluare potrivit căreia nicio altă măsură mai puțin restrictivă nu ar fi suficientă pentru a îmbunătăți accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor într-un mod la fel de eficace într-o perioadă rezonabilă;
- (c) respectă principiile securității juridice și protecției încrederii legitime;
- (d) în ceea ce privește măsurile menționate la articolul 5 alinatul (1) litera (a), acestea sunt calibrate în funcție de tipuri de activitate de închiriere de locuințe pe termen scurt care, având în vedere amploarea, frecvența sau caracterul lor comercial, sunt mai susceptibile să reducă disponibilitatea locuințelor pentru utilizare rezidențială pe termen lung;
- (e) pentru măsurile menționate la articolul 5 alineatul (1) litera (a), autoritatea competentă aplică și asigură respectarea Regulamentului (UE) 2024/1028 în zona geografică relevantă, în special a dispozițiilor sale privind înregistrarea, inclusiv suspendarea și retragerea numerelor de înregistrare, verificarea, schimbul de date și ordinele care impun eliminarea sau dezactivarea listărilor fără un număr de înregistrare, cu un număr de înregistrare nevalid sau care implică utilizarea abuzivă a unui număr de înregistrare.
- (f) pentru măsurile menționate la articolul 5 alineatul (1) litera (b), acolo unde se impun restricții privind achiziționarea de bunuri imobile locative și terenuri rezidențiale, acestea se aplică numai bunurilor imobile și terenurilor achiziționate după data aplicării măsurii;
- (g) pentru măsurile menționate la articolul 5 alineatul (1) litera (b) referitoare la neocuparea locuințelor pe termen lung, acestea sunt calibrate, pe baza unor criterii obiective, în funcție de natura și amploarea neocupării pe termen lung care sunt cele mai susceptibile să reducă disponibilitatea locuințelor pentru utilizare rezidențială pe termen lung, ținând seama în special de numărul de locuințe deținute de același proprietar în zona în cauză, de durata neocupării sau de achiziționarea de către persoane juridice.

2. În sensul alineatului (1), în cazul în care măsurile afectează situații legale existente, acestea trebuie să includă dispoziții tranzitorii adecvate.

Articolul 11

Garanții procedurale și control jurisdicțional

Persoanele fizice și juridice afectate de măsurile luate în temeiul articolului 5 au acces la garanții procedurale adecvate și la un control jurisdicțional efectiv al măsurilor respective, inclusiv posibilitatea de a contesta evaluările efectuate de autoritatea competentă pentru a asigura respectarea articolelor 6-10.

Articolul 12

Durata și revizuirea măsurilor

1. Măsurile se adoptă pentru o perioadă de maximum cinci ani. Acestea pot fi prelungite în cazul în care, în urma revizuirii menționate la alineatul (2), autoritatea competentă ajunge la concluzia că cerințele prevăzute la articolele 6-10 continuă să fie îndeplinite.
2. O autoritate competentă examinează periodic dacă o măsură menționată la articolul 5 continuă să respecte cerințele prevăzute la articolele 6-10. Prima revizuire se efectuează în termen de cinci ani de la data adoptării măsurii.
3. În cazul în care, în urma revizuirii, o autoritate competentă ajunge la concluzia că o măsură nu mai îndeplinește cerințele prevăzute la articolele 6-10, aceasta retrage măsura respectivă fără întârzieri nejustificate.

Articolul 13

Publicarea măsurilor

1. O autoritate competentă pune la dispoziția publicului informații cu privire la orice măsură adoptată în temeiul articolului 5 și cu privire la reînnoirea, modificarea sau retragerea măsurii, înainte de intrarea sa în vigoare.
2. Informațiile menționate la alineatul (1) includ:
 - (a) evaluările efectuate de autoritatea competentă pentru a asigura respectarea articolelor 6-10;
 - (b) domeniul de aplicare teritorial precis al zonei afectate de stres locativ și al măsurii;
 - (c) durata măsurii.

Capitolul 3 Dispoziții finale

Articolul 14

Măsurile existente

Prezentul regulament nu se aplică măsurilor adoptate înainte de ... [*OP este rugat să introducă data: data intrării în vigoare*]. Cu toate acestea, o autoritate competentă poate revizui astfel de măsuri în conformitate cu prezentul regulament.

Articolul 15

Exercitarea delegării de competențe

1. Competența de a adopta acte delegate este conferită Comisiei în condițiile prevăzute la prezentul articol 6 alineatul (3).
2. Competența de a adopta acte delegate menționată la articolul 6 alineatul (3) este conferită Comisiei pe o perioadă nedeterminată începând cu *[OP este rugat să introducă data: data intrării în vigoare a prezentului regulament]*.
3. Delegarea de competențe menționată la articolul 6 alineatul (3) poate fi revocată oricând de Parlamentul European sau de Consiliu. O decizie de revocare pune capăt delegării de competențe specificate în decizia respectivă. Decizia produce efecte din ziua care urmează datei publicării acesteia în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* sau de la o dată ulterioară menționată în decizie. Decizia nu aduce atingere actelor delegate care sunt deja în vigoare.
4. Înainte de adoptarea unui act delegat, Comisia consultă experții desemnați de fiecare stat membru în conformitate cu principiile prevăzute în Acordul interinstituțional din 13 aprilie 2016 privind o mai bună legislație.
5. De îndată ce adoptă un act delegat, Comisia îl notifică simultan Parlamentului European și Consiliului.
6. Un act delegat adoptat în temeiul articolului 6 alineatul (3) intră în vigoare numai în cazul în care nici Parlamentul European și nici Consiliul nu au formulat obiecții în termen de două luni de la notificarea acestuia către Parlamentul European și Consiliu sau în cazul în care, înaintea expirării termenului respectiv, Parlamentul European și Consiliul au informat Comisia că nu vor formula obiecții. Respectivul termen se prelungește cu două luni la inițiativa Parlamentului European sau a Consiliului.

Articolul 16

Evaluare

Până la ... *[OP este rugat să introducă data: aceeași zi și aceeași lună ca data intrării în vigoare plus 5 ani]*, Comisia evaluează impactul prezentului regulament asupra funcționării pieței interne și asupra accesibilității și disponibilității locuințelor și prezintă un raport privind principalele sale constatări Parlamentului European, Consiliului, Comitetului Economic și Social European și Comitetului Regiunilor.

Articolul 17

Intrarea în vigoare și aplicarea

Prezentul regulament intră în vigoare în a douăzecea zi de la data publicării în *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*.

Prezentul regulament este obligatoriu în toate elementele sale și se aplică direct în toate statele membre.

Adoptat la Bruxelles,

Pentru Parlamentul European
Președinta

Pentru Consiliu
Președintele

FISĂ FINANCIARĂ LEGISLATIVĂ ȘI DIGITALĂ

Cuprins

1.	CADRUL PROPUNERII/INIȚIATIVEI	20
1.1.	Titlul propunerii/inițiativei.....	20
1.2.	Domeniul (domeniile) de politică vizat(e)	20
1.3.	Obiectiv(e).....	20
1.3.1.	Obiectiv(e) general(e)	20
1.3.2.	Obiectiv(e) specific(e).....	20
1.3.3.	Rezultatul (rezultatele) și impactul preconizate	20
1.3.4.	Indicatori de performanță.....	21
1.4.	Obiectul propunerii/inițiativei.....	23
1.5.	Motivele propunerii/inițiativei	23
1.5.1.	Cerința (cerințele) care trebuie îndeplinită (îndeplinite) pe termen scurt sau lung, inclusiv un calendar detaliat pentru punerea în aplicare a inițiativei	23
1.5.2.	Valoarea adăugată a intervenției UE (aceasta poate rezulta din diferiți factori, de exemplu mai buna coordonare, securitatea juridică, o mai mare eficacitate sau complementaritate). În sensul prezentei secțiuni, „valoarea adăugată a intervenției UE” este valoarea ce rezultă din acțiunea UE care depășește valoarea ce ar fi fost obținută dacă ar fi acționat doar statele membre.....	23
1.5.3.	Învățămintele desprinse din experiențele anterioare similare	24
1.5.4.	Compatibilitatea cu cadrul financiar multianual și posibilele sinergii cu alte instrumente corespunzătoare	24
1.5.5.	Evaluarea diferitelor opțiuni de finanțare disponibile, inclusiv a posibilităților de realocare a creditelor	25
1.6.	Durata propunerii/inițiativei și a impactului său financiar.....	25
1.7.	Metoda (metodele) de execuție a bugetului planificată (planificate).....	25
2.	MĂSURI DE GESTIUNE	26
2.1.	Dispoziții în materie de monitorizare și de raportare.....	26
2.2.	Sistemul (sistemele) de gestiune și de control	26
2.2.1.	Justificarea metodei (metodelor) de execuție bugetară, a mecanismului (mecanismelor) de punere în aplicare a finanțării, a modalităților de plată și a strategiei de control propuse	26
2.2.2.	Informații privind riscurile identificate și sistemul (sistemele) de control intern instituit(e) pentru atenuarea lor	26
2.2.3.	Estimarea și justificarea raportului cost-eficacitate al controalelor (raportul dintre costurile controalelor și valoarea fondurilor aferente gestionate) și evaluarea nivelurilor preconizate ale riscurilor de eroare (la plată și la închidere).....	27
2.3.	Măsuri de prevenire a fraudelor și a neregulilor	27
3.	IMPACTUL FINANCIAR ESTIMAT AL PROPUNERII/INIȚIATIVEI	28

3.1.	Rubrica (rubricile) din cadrul financiar multianual și linia (liniile) bugetară (bugetare) de cheltuieli afectată (afectate)	28
3.2.	Impactul financiar estimat al propunerii asupra creditelor	30
3.2.1.	Sinteza impactului estimat asupra creditelor operaționale.....	30
3.2.1.1.	Credite din bugetul votat.....	30
3.2.2.	Realizările preconizate finanțate din credite operaționale (nu se completează pentru agențiile descentralizate).....	33
3.2.3.	Sinteza impactului estimat asupra creditelor administrative.....	35
3.2.3.1.	Credite din bugetul votat.....	35
3.2.4.	Necesarul de resurse umane estimat	35
3.2.4.1.	Finanțare din bugetul votat.....	35
3.2.5.	Prezentare generală a impactului estimat asupra investițiilor legate de tehnologia digitală.....	38
3.2.6.	Compatibilitatea cu cadrul financiar multianual actual	39
3.2.7.	Contribuțiile terților	39
3.3.	Impactul estimat asupra veniturilor.....	40
4.	Dimensiunile digitale	42
4.1.	Cerințe cu relevanță digitală	42
4.2.	Date	43
4.3.	Soluții digitale	45
4.4.	Evaluarea interoperabilității	45
4.5.	Măsuri de sprijinire a implementării digitale	47

1. CADRUL PROPUNERII/INIȚIATIVEI

1.1. Titlul propunerii/inițiativei

Regulamentul Parlamentului European și al Consiliului de instituire a unui cadru de măsuri în statele membre pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor (Actul legislativ pentru locuințe la prețuri accesibile)

1.2. Domeniul (domeniile) de politică vizat(e)

Locuințe la prețuri accesibile

Piața internă

O mai bună legiferare și elaborarea de politici bazate pe date concrete

Date și monitorizare

1.3. Obiectiv(e)

1.3.1. Obiectiv(e) general(e)

obiectivul general nr. 1: Îmbunătățirea securității juridice, a transparenței și a previzibilității în ceea ce privește compatibilitatea cu dreptul Uniunii a măsurilor legate de locuințe care afectează piața internă.

obiectivul general nr. 2: Asigurarea faptului că restricțiile privind piața internă sunt proporționale și reprezintă o măsură de ultimă instanță, oferind o abordare metodologică comună care încurajează autoritățile publice să ia în considerare atât măsurile legate de cerere, cât și oferta de locuințe, în limitele competenței UE.

1.3.2. Obiectiv(e) specific(e)

Obiectivul specific nr.

Obiectivul specific 1.1: Asigurarea faptului că zonele aflate în dificultate sunt identificate prin utilizarea unor criterii comune, bazate pe date concrete și transparente pentru a stabili când accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor pot justifica intervenția publică

Obiectivul specific 1.2: Stabilirea unor cerințe procedurale comune care să reglementeze proporționalitatea intervențiilor specifice legate de locuințe care afectează piața internă.

Obiectivul specific 2.1: Sprijinirea autorităților competente în identificarea măsurilor adecvate de extindere a ofertei de locuințe în zonele afectate de stres locativ și în jurul acestora.

1.3.3. Rezultatul (rezultatele) și impactul preconizate

A se preciza efectele pe care ar trebui să le aibă propunerea/inițiativa asupra beneficiarilor vizati/grupurilor vizate.

Principalele beneficii directe ale propunerii sunt îmbunătățirea securității juridice, a transparenței, a previzibilității și a coerenței în aplicarea dreptului Uniunii. O metodologie comună, garanții procedurale, cerințe de publicare și revizuire periodică ar sprijini autoritățile competente în identificarea zonelor afectate de stres locativ și ar oferi o bază mai clară și mai structurată pentru a evalua dacă restricțiile legate de locuințe care afectează libertățile pieței interne sunt justificate și proporționale. Se

preconizează că acest lucru va reduce incertitudinea în materie de reglementare, sarcina administrativă, costurile de asigurare a conformității și litigiile evitabile pentru autoritățile competente, cetățeni și operatorii economici. Datele puse la dispoziție în temeiul Regulamentului (UE) 2024/1028 ar consolida și mai mult datele disponibile pentru evaluarea contribuției activității de închiriere pe termen scurt la presiunile locative locale, după caz. Efectele asupra accesibilității și disponibilității locuințelor ar fi indirecte, locale și ar depinde de opțiunile de punere în aplicare ale autorităților competente și de condițiile mai ample de pe piața locuințelor. Locuitorii din zonele afectate de stres locativ pot beneficia de măsuri mai bine orientate, alături de măsuri de abordare a constrângerilor legate de oferta de locuințe.

1.3.4. *Indicatori de performanță*

A se preciza indicatorii care permit monitorizarea progreselor și a realizărilor obținute.

Monitorizarea se va axa pe funcționarea cadrului de guvernare, inclusiv pe utilizarea și revizuirea criteriilor de evaluare a stresului locativ, pe disponibilitatea și utilizarea datelor care stau la baza identificării zonelor afectate de stres locativ și pe măsurile adoptate, pe evoluția numărului și a motivelor contestațiilor juridice, inclusiv pe cele cu câștig de cauză legate de deficiențele probatorii sau procedurale abordate de regulament, precum și pe măsura în care considerentele legate de ofertă se reflectă în răspunsurile locale la stresul locativ.

Indicatorul	Obiectiv	Perioadă de referință	Țintă	Sursa datelor
ICP 1: procentul autorităților competente care evaluează stresul locativ utilizând criteriile comune	Eficacitate – dacă inițiativa reușește să convingă autoritățile locale să își bazeze evaluarea pe criteriile propuse	0 % Zonele existente afectate de stres locativ nu pot fi considerate o bază de referință pentru acest indicator-cheie de performanță, deoarece toate utilizează o abordare diferită de cea propusă.	100 %	Publicarea de către statele membre/autoritățile competente; publicarea măsurilor la nivel național sau local
ICP 2: Ponderea măsurilor	Impact și eficacitate – dacă inițiativa	Numărul de zone afectate de stres locativ	75 %	Publicarea de către statele membre/autoritățile competente;

reînnoite sau anulate în conformitate cu cadrul	reuşeşte să menţină măsurile numai în cazul în care acest lucru este justificat de presiunile asupra locuinţelor	identificate pe baza criteriilor comune stabilite în cadrul noii iniţiative		publicarea măsurilor la nivel naţional sau local
ICP 3: Reducerea numărului de litigii şi de contestaţii juridice soluţionate cu succes (Număr absolut & în %)	Impact şi eficienţă – iniţiativa reduce insecuritatea juridică, riscul de litigii şi sarcinile administrative aferente	nu se aplică	O reducere măsurabilă, pe parcursul perioadei de evaluare, a numărului de contestaţii juridice încununate de succes pe baza justificării insuficiente, a discriminării sau a disproporţionalităţii	Bazele de date ale instanţelor naţionale; organismele administrative de soluţionare a căilor de atac; Tratarea plângerilor de către Comisie
ICP 4: Ponderea măsurilor însoţite de măsuri privind oferta de locuinţe (în număr absolut şi în %)	Impact şi eficacitate Iniţiativa sprijină în mod eficace autorităţile competente în selectarea intervenţiilor care sunt adecvate condiţiilor locale de locuit şi contribuie în mod eficace şi proporţional la abordarea presiunilor	0 % Zonele existente afectate de stres locativ nu pot fi considerate o bază de referinţă pentru acest indicator-cheie de performanţă, deoarece toate utilizează o abordare diferită de cea propusă.	Numărul planurilor privind accesibilitate a locuinţelor sau al măsurilor echivalente de extindere a ofertei de locuinţe în zonele aflate în dificultate creşte în timp	Publicarea de către statele membre/autorităţile competente; publicarea măsurilor la nivel naţional sau local

	identificate în materie de locuințe			
--	-------------------------------------	--	--	--

1.4. Obiectul propunerii/inițiativei

☒ o acțiune nouă

“ o acțiune nouă întreprinsă ca urmare a unui proiect-pilot/a unei acțiuni pregătitoare¹⁹

“ prelungirea unei acțiuni existente

“ o fuziune sau o redirectionare a uneia sau mai multor acțiuni către o altă/o nouă acțiune

1.5. Motivele propunerii/inițiativei

1.5.1. *Cerința (cerințele) care trebuie îndeplinită (îndeplinite) pe termen scurt sau lung, inclusiv un calendar detaliat pentru punerea în aplicare a inițiativei*

Propunerea stabilește un cadru comun al Uniunii care reglementează evaluarea, în temeiul dreptului Uniunii, a măsurilor adoptate de autoritățile competente pentru a proteja accesibilitatea și disponibilitatea locuințelor în cazul în care astfel de măsuri afectează piața internă. Aceasta stabilește o metodologie comună pentru evaluarea stresului locativ și cerințe procedurale comune care reglementează justificarea, proporționalitatea, transparența și revizuirea măsurilor respective.

După intrarea în vigoare a regulamentului, autoritățile statelor membre vor fi responsabile de aplicarea acestuia și de respectarea cerințelor de publicare și de revizuire prevăzute în regulament. Comisia va sprijini punerea în aplicare prin punerea la dispoziție a datelor relevante, inclusiv prin intermediul bazei de date Mapadomo, după caz, oferind orientări și facilitând schimburile cu statele membre și cu părțile interesate.

Odată ce regulamentul devine aplicabil, autoritățile competente pot adopta, modifica sau revizui măsuri în conformitate cu cadrul comun stabilit de regulament. Comisia va monitoriza punerea în aplicare și aplicarea regulamentului și va evalua eficacitatea acestuia în conformitate cu clauza de revizuire.

1.5.2. *Valoarea adăugată a intervenției UE (aceasta poate rezulta din diferiți factori, de exemplu mai buna coordonare, securitatea juridică, o mai mare eficacitate sau complementaritate). În sensul prezentei secțiuni, „valoarea adăugată a intervenției UE” este valoarea ce rezultă din acțiunea UE care depășește valoarea ce ar fi fost obținută dacă ar fi acționat doar statele membre.*

Motivele acțiunii la nivelul UE (ex ante)

Necesitatea unei acțiuni la nivelul Uniunii apare deoarece, deși politica în domeniul locuințelor rămâne în primul rând o competență națională, regională și locală, compatibilitatea măsurilor legate de locuințe care afectează piața internă cu dreptul Uniunii este reglementată de normele UE și interpretată de Curtea de Justiție a Uniunii Europene.

Jurisprudența CJUE rămâne limitată, specifică fiecărui caz în parte și, prin urmare, nu stabilește metodologii comune pentru identificarea stresului locativ, evaluarea

¹⁹ Astfel cum se menționează la articolul 58 alineatul (2) litera (a) sau (b) din Regulamentul financiar.

legăturilor cauzale, definirea domeniului de aplicare teritorial, determinarea duratei sau evaluarea eficacității. Aceasta nu stabilește și nu poate stabili o metodologie comună sau un cadru procedural comun pentru evaluarea stresului locativ sau pentru a demonstra că măsurile legate de locuințe care afectează piața internă sunt justificate. De asemenea, statele membre, acționând individual, nu pot asigura o abordare coerentă și consecventă.

Valoarea adăugată la nivelul UE pe care se preconizează că o va avea intervenția (ex-post)

Prin urmare, valoarea adăugată a acțiunii Uniunii este de a stabili un cadru procedural comun care să reconcilieze flexibilitatea locală cu garanțiile comune, asigurând coerența cu dreptul Uniunii. Inițiativa nu creează un nou domeniu de competență a Uniunii sau o nouă obligație de a evalua măsurile legate de locuințe. Mai degrabă, aceasta stabilește o metodologie și un cadru procedural comune pentru aplicarea cerințelor existente ale dreptului Uniunii. Inițiativa prevede condiții comune pentru identificarea stresului locativ și pentru evaluarea justificării și proporționalității măsurilor legate de locuințe, menținând în același timp libertatea autorităților competente de a decide dacă este necesară o intervenție, ce măsuri trebuie adoptate și cum ar trebui concepute acestea. Inițiativa îmbunătățește securitatea juridică, transparența și previzibilitatea fără a armoniza politicile materiale în domeniul locuințelor sau a înlocui competențele naționale, regionale sau locale.

1.5.3. *Învățămintele desprinse din experiențele anterioare similare*

Experiența dobândită în punerea în aplicare a legislației privind piața internă a arătat că cele mai eficiente cadre juridice comune sunt cele însoțite de orientări adoptate la momentul potrivit, de un dialog structurat cu statele membre și de o monitorizare coerentă a punerii în aplicare. Aceste activități reduc insecuritatea juridică, facilitează conformitatea și contribuie la prevenirea procedurilor inutile de constatare a neîndeplinirii obligațiilor. Prin urmare, propunerea necesită resurse umane și financiare adecvate pentru a sprijini punerea în aplicare, bazându-se în același timp, pe cât posibil, pe expertiza și instrumentele digitale existente ale Comisiei.

1.5.4. *Compatibilitatea cu cadrul financiar multianual și posibilele sinergii cu alte instrumente corespunzătoare*

Propunerea este compatibilă cu cadrul financiar multianual.

Cheltuielile se referă la:

- infrastructura și guvernanta datelor
- punerea în aplicare, monitorizarea și evaluarea
- acte legislative ulterioare
- implicarea părților interesate.

Costurile sunt comparabile cu alte inițiative ale Uniunii care instituie cadre comune și infrastructuri de date factuale, cum ar fi statisticile europene, guvernanta datelor și cadrele de interoperabilitate.

Activitățile care urmează să fie finanțate în sprijinul punerii în aplicare a prezentei propuneri vor beneficia de sinergii cu alte activități orizontale în domeniul modelării economice.

1.5.5. *Evaluarea diferitelor opțiuni de finanțare disponibile, inclusiv a posibilităților de realocare a creditelor*

În urma evaluării diferitelor opțiuni de finanțare disponibile, Comisia a concluzionat că resursele ar putea fi obținute prin redistribuirea din programele relevante de finanțare a locuințelor în cadrul actualului CFM și din cota de la rubrica 7 alocată altor programe de finanțare. În actualul CFM nu există o linie bugetară specifică sau un program de cheltuieli dedicat locuințelor.

1.6. **Durata propunerii/inițiativei și a impactului său financiar**

☐ durată limitată

– ☐ de la [ZZ/LL]AAAA până la [ZZ/LL]AAAA

– “ impact financiar din AAAA până în AAAA pentru creditele de angajament și din AAAA până în AAAA pentru creditele de plată.

☒ durată nelimitată după 20 de zile de la publicarea propunerii în Jurnalul Oficial;

– punere în aplicare

– urmată de o perioadă de funcționare la capacitate maximă.

1.7. **Metoda (metodele) de execuție a bugetului planificată (planificate)²⁰**

☒ Gestiune directă asigurată de Comisie

– ☒ prin intermediul serviciilor sale, inclusiv al personalului din delegațiile Uniunii;

– “ prin intermediul agențiilor executive

“ Gestiune partajată cu statele membre

“ Gestiune indirectă, cu delegarea sarcinilor de execuție bugetară:

– “ țărilor terțe sau organismelor pe care le-au desemnat acestea

– “ organizațiilor internaționale și agențiilor acestora (a se preciza)

– “ Băncii Europene de Investiții și Fondului European de Investiții

– “ organismelor menționate la articolele 70 și 71 din Regulamentul financiar

– “ organismelor de drept public

– “ organismelor de drept privat cu misiune de serviciu public, cu condiția să li se furnizeze garanții financiare adecvate

– “ organismelor de drept privat dintr-un stat membru care sunt responsabile cu punerea în aplicare a unui parteneriat public-privat și cărora li se furnizează garanții financiare adecvate

²⁰ Explicații detaliate privind metodele de execuție a bugetului, precum și trimerile la Regulamentul financiar sunt disponibile pe site-ul BUDGpedia: <https://myintracomm.ec.europa.eu/corp/budget/financial-rules/budget-implementation/Pages/implementation-methods.aspx>.

- " organismelor sau persoanelor cărora li se încredințează executarea unor acțiuni specifice în cadrul politicii externe și de securitate comună, în temeiul titlului V din Tratatul privind Uniunea Europeană, și care sunt identificate în actul de bază relevant
- " organismelor stabilite într-un stat membru, reglementate de dreptul privat al unui stat membru sau de dreptul Uniunii și eligibile pentru a li se încredința, în conformitate cu normele sectoriale, execuția unor fonduri sau a unor garanții bugetare ale Uniunii, în măsura în care aceste organisme sunt controlate de organisme de drept public sau de organisme de drept privat cu misiune de serviciu public și beneficiază de garanții financiare adecvate care sunt furnizate sub formă de răspundere solidară din partea organismelor de control sau de garanții financiare echivalente și care pot fi limitate, pentru fiecare acțiune, la cuantumul maxim al sprijinului din partea Uniunii.

Observații

nu se aplică

2. MĂSURI DE GESTIUNE

2.1. Dispoziții în materie de monitorizare și de raportare

Sarcinile puse în aplicare direct de Grupul operativ pentru locuințe (TFH) legate de monitorizarea punerii în aplicare și a aplicării propunerii vor urma ciclul anual de planificare și monitorizare, astfel cum a fost pus în aplicare în cadrul Comisiei, inclusiv raportarea prin intermediul raportului anual de activitate al DG ENER.

2.2. Sistemul (sistemele) de gestiune și de control

2.2.1. *Justificarea metodei (metodelor) de execuție bugetară, a mecanismului (mecanismelor) de punere în aplicare a finanțării, a modalităților de plată și a strategiei de control propuse*

Punerea în aplicare a regulamentului va fi în primul rând responsabilitatea autorităților competente care decid să adopte măsuri legate de locuințe din domeniul său de aplicare. Regulamentul nu impune instituirea unor noi structuri administrative naționale sau organisme ale Uniunii, ci stabilește cerințe procedurale comune care reglementează evaluarea, justificarea, proporționalitatea, transparența și revizuirea unor astfel de măsuri.

Pentru Comisie, propunerea va implica sarcini legate de sprijinirea punerii în aplicare, inclusiv pregătirea de orientări, dialogul cu părțile interesate, monitorizarea și evaluarea aplicării regulamentului și, după caz, asigurarea respectării dreptului Uniunii. Aceste activități vor fi desfășurate de Grupul operativ pentru locuințe și de alte servicii relevante ale Comisiei, utilizând, acolo unde este posibil, structurile administrative și instrumentele digitale existente. Prin urmare, metoda de punere în aplicare propusă reprezintă cel mai eficient și proporțional mijloc de realizare a obiectivelor inițiativei, limitând în același timp costurile administrative suplimentare.

2.2.2. *Informații privind riscurile identificate și sistemul (sistemele) de control intern instituit(e) pentru atenuarea lor*

Principalul risc legat de punerea în aplicare este aplicarea inconsecventă a regulamentului de către autoritățile competente, ceea ce ar putea reduce securitatea juridică și previzibilitatea în întreaga Uniune. Un alt risc operațional este faptul că

este posibil ca datele de referință puse la dispoziție prin intermediul Mapadomo să nu rămână suficient de actualizate pentru a sprijini evaluarea stresului locativ în cazul în care sunt utilizate astfel de date.

Aceste riscuri vor fi atenuate prin elaborarea de orientări ale Comisiei, prin schimburi periodice cu statele membre și cu părțile interesate, prin monitorizarea aplicării regulamentului și, după caz, prin utilizarea competențelor Comisiei de asigurare a respectării legislației în temeiul tratatelor. Comisia va asigura, de asemenea, întreținerea și actualizarea periodică a instrumentelor relevante, utilizând sursele de date disponibile și resursele administrative existente.

2.2.3. *Estimarea și justificarea raportului cost-eficacitate al controalelor (raportul dintre costurile controalelor și valoarea fondurilor aferente gestionate) și evaluarea nivelurilor preconizate ale riscurilor de eroare (la plată și la închidere)*

Inițiativa necesită gestionarea de către serviciile Comisiei a fondurilor necesare pentru întreținerea și gestionarea bazei de date și pentru aplicarea corectă a acesteia, însă raportul cost-eficacitate al controalelor nu poate fi estimat în această etapă.

Sarcina atribuită TFH va fi pusă în aplicare în conformitate cu sistemul de control deja existent și se preconizează că costul controalelor va rămâne minim.

2.3. **Măsuri de prevenire a fraudelor și a neregulilor**

Inițiativa include fonduri limitate puse în aplicare prin gestiune directă. În această etapă nu sunt prevăzute proceduri de achiziții publice (de exemplu, în scopuri de monitorizare sau evaluare).

DG ENER a adoptat o strategie antifraudă și un plan de acțiune, pe baza strategiei antifraudă a Comisiei. În fiecare an se efectuează o evaluare internă a riscurilor pentru a se identifica domeniile cele mai vulnerabile la fraudă, controalele instituite și acțiunile necesare pentru îmbunătățirea capacității DG ENER și a TFH de a preveni, detecta și corecta fraudă.

3. IMPACTUL FINANCIAR ESTIMAT AL PROPUNERII/INIȚATIVEI

Impactul estimat asupra cheltuielilor și a personalului pentru 2028 și ulterior este adăugat doar cu titlu orientativ și nu aduce atingere următorului cadru financiar multianual. Sursa de finanțare și nivelul angajamentului financiar al Uniunii pentru perioada de după 2027 depind în continuare de rezultatul negocierilor interinstituționale privind CFM 2028-2034 și, ulterior, vor fi stabilite prin procedura bugetară anuală. Toate creditele și alocările de personal începând cu 2028 sunt orientative.

3.1. Rubrica (rubricile) din cadrul financiar multianual și linia (liniile) bugetară (bugetare) de cheltuieli afectată (afectate)

Propunerea și punerea sa corectă în aplicare se vor baza pe baza de date existentă a Comisiei privind locuințele, Mapadomo, dezvoltată în comun de ECFIN și JRC, care furnizează date detaliate NUTS 3 și LAU privind parcurile imobiliare și prețurile tranzacțiilor și sprijină indicatorul preț/venit utilizat pentru a identifica zonele afectate de stres locativ.

Prin urmare, această bază de date este un atu digital esențial, care permite autorităților competente să reutilizeze date comparabile deținute de Comisie și sprijină punerea în aplicare coerentă, bazată pe dovezi, fără a institui o bază de date AHA separată. Baza de date necesită întreținerea și actualizarea continuă de către personalul Comisiei; aceste nevoi de resurse sunt indicate în tabelele de mai jos.

În plus, cheltuielile propuse vor fi necesare pentru a sprijini punerea în aplicare a prezentei propuneri prin implicarea părților interesate (reuniuni cu autoritățile locale și naționale, grupuri de lucru la nivel de experți), studii și evaluări.

- Linii bugetare existente

În ordinea rubricilor din cadrul financiar multianual și a liniilor bugetare.

Rubrica din cadrul financiar multianual	Linia bugetară	Tipul de cheltuieli	Contribuție			
	Numărul	Dif./Nedif. ²¹	din partea țărilor AELS ²²	din partea țărilor candidate și potențial candidate ²³	din partea altor țări terțe	alte venituri alocate
	Mai multe linii bugetare, inclusiv linia bugetară 03.0202 – Îmbunătățirea competitivității întreprinderilor, în	Dif. și Nedif.	NU	NU	NU	NU

²¹ Dif. = credite diferențiate / Nedif. = credite nediferențiate.

²² AELS: Asociația Europeană a Liberului Schimb.

²³ Țările candidate și, după caz, candidații potențiali din Balcanii de Vest.

	special a IMM-urilor, și sprijinirea accesului acestora la piețe ²⁴					
--	--	--	--	--	--	--

²⁴ Creditele necesare în 2027 vor fi finanțate integral prin redistribuirea în cadrul programelor relevante existente la rubricile 1, 2 și 3 din cadrul financiar multianual. Creditele estimate pentru 2028 sunt orientative, iar sursa de finanțare și domeniul de aplicare depind în continuare de rezultatul negocierilor interinstituționale privind CFM 2028-2034.

3.2. Impactul financiar estimat al propunerii asupra creditelor

3.2.1. Sinteza impactului estimat asupra creditelor operaționale

- " Propunerea/inițiativa nu implică utilizarea de credite operaționale
- ☒ Propunerea/inițiativa implică utilizarea de credite operaționale, conform explicațiilor de mai jos

3.2.1.1. Credite din bugetul votat

Milioane EUR (cu trei zecimale)

Rubrica din cadrul financiar multianual			Numărul								
DG: ENER				Anul	Anul	Anul	Anul	Anul	Anul	Anul	TOTAL CFM 2028-2034
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Credite operaționale											
Linia bugetară ²⁵	Angajamente	(1a)		0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Plăți	(2a)		0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Linia bugetară 03.0202 - Îmbunătățirea competitivității întreprinderilor, în special a IMM-urilor, și sprijinirea accesului lor pe piețe	Angajamente	(1b)		0,32							0
	Plăți	(2b)		0,32							0
Credite cu caracter administrativ finanțate din bugetul unor programe specifice ²⁶											

²⁵ Creditele necesare în 2027 vor fi finanțate integral prin redistribuirea în cadrul programelor relevante existente la rubricile 1, 2 și 3 din cadrul financiar multianual, în special în cadrul capitolului 03.02 (Programul privind piața unică) pentru Mapadomo și al liniei 06.200401 pentru întreținerea Mapadomo. Creditele estimate pentru 2028 sunt orientative, iar sursa de finanțare și domeniul de aplicare depind în continuare de rezultatul negocierilor interinstituționale privind CFM 2028-2034.

²⁶ Asistență tehnică și/sau administrativă și cheltuieli de sprijin pentru punerea în aplicare a programelor și/sau a acțiunilor UE (fostele linii „BA”), cercetare indirectă și cercetare directă.

Linia bugetară		(3)										0
TOTAL credite	Angajamente	=1 a+ 1b +3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
pentru DG ENER	Plăți	=2 a+ 2b +3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Anul 2027	Anul 2028	Anul 2029	Anul 2030	Anul 2031	Anul 2032	Anul 2033	Anul 2034	TOTAL CFM 2028- 2034
TOTAL credite operaționale	Angajamente	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Plăți	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
TOTAL credite cu caracter administrativ finanțate din bugetul unor programe specifice		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL credite în cadrul RUBRICILOR	Angajamente	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
din cadrul financiar multianual	Plăți	=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Anul	Anul	Anul	Anul	Anul	Anul	Anul	Anul	TOTAL CFM 2028-2034
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
TOTAL credite operaționale	Angajamente	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Plăți	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
TOTAL credite cu caracter administrativ finanțate din bugetul unor programe specifice		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL credite în cadrul RUBRICILOR 1-3	Plăți	=4+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
din cadrul financiar multianual		=5+6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Rubrica din cadrul financiar multianual			4	„Cheltuieli administrative” ²⁷							

DG: ENER	Anul 2027	Anul 2028	Anul 2029	Anul 2030	Anul 2031	Anul 2032	Anul 2033	Anul 2034	TOTAL CFM 2028-2034
Ț Resurse umane	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,07
Ț Alte cheltuieli administrative	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,13

²⁷

Pentru determinarea creditelor necesare, ar trebui utilizate cifrele anuale privind costurile medii disponibile pe pagina web BUDGpedia.

TOTAL PENTRU DG ENER	Credite	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,20
----------------------------	---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

Milioane EUR (cu trei zecimale)

		Anul 2027	Anul 2028	Anul 2029	Anul 2030	Anul 2031	Anul 2032	Anul 2033	Anul 2034	TOTAL CFM 2028-2034
TOTAL credite în cadru RUBRICILOR 1-4 ²⁸	Angajamente	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20
din cadrul financiar multianual	Plăți	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20

Impactul estimat asupra cheltuielilor și a personalului pentru 2028 și ulterior este adăugat doar cu titlu orientativ și nu aduce atingere următorului cadru financiar multianual. Sursa de finanțare și nivelul angajamentului financiar al Uniunii pentru perioada de după 2027 depind în continuare de rezultatul negocierilor interinstituționale privind CFM 2028-2034 și, ulterior, vor fi stabilite prin procedura bugetară anuală. Toate creditele și alocările de personal începând cu 2028 sunt orientative.

3.2.2. Realizările preconizate finanțate din credite operaționale (nu se completează pentru agențiile descentralizate)

Credite de angajament în milioane EUR (cu trei zecimale)

A se indica obiectivele și realizările			Anul 2028	Anul 2029	Anul 2030	Anul 2031	A se introduce atâția ani câți sunt considerați necesari pentru a reflecta durata impactului (a se vedea secțiunea 1.6)	TOTAL
REALIZĂRI								

²⁸ Rubricile 1-7 în 2027.

ò	Tip ²⁹	Cost medi u	Nr.	Cost uri	Nr.	Cost uri	Nr.	Cost uri	Nr.	Cos turi	Nr.	Cos turi	Nr.	Cost uri	Nr.	Cost uri	Nr. total	Cost total
OBIECTIVUL SPECIFIC NR. 1 ³⁰ ...																		
– Realizare																		
– Realizare																		
– Realizare																		
Subtotal pentru obiectivul specific nr. 1																		
OBIECTIVUL SPECIFIC NR. 2 ...																		
– Realizare																		
Subtotal pentru obiectivul specific nr. 2																		
TOTALURI																		

²⁹ Realizările se referă la produsele și serviciile care trebuie furnizate (de ex.: numărul de schimburi de studenți finanțate, numărul de km de drumuri construiți etc.).
³⁰ Conform descrierii din secțiunea 1.3.2. „Obiectiv(e) specific(e)”.

3.2.3. Sinteza impactului estimat asupra creditelor administrative

- ☐ Propunerea/inițiativa nu implică utilizarea de credite cu caracter administrativ
- ☒ Propunerea/inițiativa implică utilizarea de credite cu caracter administrativ, conform explicațiilor de mai jos

3.2.3.1. Credite din bugetul votat

CREDITE VOTATE	Anul 2027	Anul 2028	Anul 2029	Anul 2030	Anul 2031	Anul 2032	Anul 2033	Anul 2034	TOTAL 2028-2034
RUBRICA 4									
Resurse umane	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,074
Alte cheltuieli administrative	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,126
Subtotal de la RUBRICA 4	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200
În afara RUBRICII 4									
Resurse umane	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Alte cheltuieli cu caracter administrativ	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Subtotal în afara RUBRICII 4	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTAL	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200

Necesarul de credite pentru resursele umane și pentru alte cheltuieli cu caracter administrativ va fi acoperit de creditele direcției generale (DG) respective care sunt deja alocate pentru gestionarea acțiunii și/sau au fost redistribuite intern în cadrul DG-ului respectiv, completate, după caz, cu resurse suplimentare care ar putea fi alocate DG-ului care gestionează acțiunea în cadrul procedurii anuale de alocare și ținând seama de constrângerile bugetare.

3.2.4. Necesarul de resurse umane estimat

- ☐ Propunerea/inițiativa nu implică utilizarea de resurse umane
- ☒ Propunerea/inițiativa implică utilizarea de resurse umane, conform explicațiilor de mai jos:

3.2.4.1. Finanțare din bugetul votat

Estimări în echivalent normă întreagă (ENI)³¹

CREDITE VOTATE		A n	A n	A n	A n	A n	A n	A n
----------------	--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

³¹ Vă rugăm să precizați după tabel câte ENI din numărul indicat sunt deja alocate gestionării acțiunii și/sau pot fi redistribuite în cadrul DG-ului pe care îl reprezentați și care este valoarea nevoilor dumneavoastră nete.

		ul	ul	ul	ul	ul	ul	ul
	2	2	2	2	2	2	2	2
	0	0	0	0	0	0	0	0
	2	2	2	3	3	3	3	3
	7	8	9	0	1	2	3	4
Posturi din schema de personal (funcționari și agenți temporari)								
20 01 02 01 (la sediu și în reprezentanțele Comisiei)	3	3	3	3	3	3	3	3
20 01 02 03 (delegațiile UE)	0	0	0	0	0	0	0	0
(cercetare indirectă)	0	0	0	0	0	0	0	0
(cercetare directă)	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte linii bugetare (a se preciza)	0	0	0	0	0	0	0	0
Personal extern (în ENI)								
20 02 01 (AC, END din „pachetul global”)	0	0	0	0	0	0	0	0
20 02 03 (AC, AL, END și JPD în delegațiile UE)	0	0	0	0	0	0	0	0
Linie de sprijin administrativ	la sediu	0	0	0	0	0	0	0
(XX.01.Y Y.YY)	în delegațiile UE	0	0	0	0	0	0	0
(AC, END – cercetare indirectă)		0	0	0	0	0	0	0
(AC, END – cercetare directă)		0	0	0	0	0	0	0
Alte linii bugetare (a se preciza) – rubrica 4		0	0	0	0	0	0	0
Alte linii bugetare (a se preciza) – în afara rubricii 4		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL		3	3	3	3	3	3	3

Personalul necesar pentru punerea în aplicare a propunerii (în ENI):

		În mod excepțional, personal suplimentar*		
	Personal ce urmează să fie acoperit de personalul actual disponibil în	Personal ce urmează să fie finanțat în cadrul rubricii 4 sau Cercetare	Care urmează să fie finanțat de la linia BA	Care urmează să fie finanțat din taxe

	cadrul serviciilor Comisiei			
Posturi din schema de personal	3		N/A	
Personal extern (AC, END, INT)				

Descrierea sarcinilor care trebuie efectuate de:

Funcționari și personal temporar	Punerea în aplicare a dispozițiilor propunerii va genera o serie de noi sarcini pentru Comisie, necesitând resurse specifice pentru a asigura punerea sa în aplicare eficace și în timp util. Aceste sarcini au un caracter transversal, combinând coordonarea, monitorizarea și evaluarea politicilor, monitorizarea legislativă, implicarea părților interesate și guvernanta datelor în domeniul accesibilității locuințelor, al pieței interne și al elaborării de politici bazate pe date concrete. Alocarea a 3 funcționari permanenți (AD) ENI în cadrul DG ENER este necesară pentru a se asigura guvernanta, coordonarea și supravegherea reglementară pe termen lung a noului cadru instituit în temeiul propunerii. Aceasta include sprijinirea punerii în aplicare a regulamentului, monitorizarea aplicării sale în toate statele membre, asigurarea coerenței cu cadrul juridic mai larg al Uniunii [inclusiv cu tratatele, cu Directiva privind serviciile și cu Regulamentul (UE) 2024/1028] și monitorizarea punerii în aplicare a Recomandării Comisiei privind locuințele la prețuri accesibile și oferta de locuințe în zonele afectate de stres locativ. Aceste resurse ar acoperi în special: 1. Monitorizarea, punerea în aplicare și evaluarea (1,5 ENI) - coordonarea punerii în aplicare globale în statele membre de către autoritățile competente și alte părți interesate relevante; - monitorizarea punerii în aplicare a regulamentului și pregătirea unui raport de evaluare până în 2031; - asigurarea coerenței cu legislația mai amplă privind piața internă (TFUE, Directiva privind serviciile, Regulamentul STR); - coordonarea cu DG GROW, FISMA, SJ, JRC, ECFIN etc. - monitorizarea punerii în aplicare a Recomandării Comisiei privind locuințele la prețuri inaccesibile și oferta de locuințe în zonele afectate de stres locativ 2. Punerea în aplicare și asigurarea respectării legislației (1 ENI) - oferirea de răspunsuri la întrebările legate de punerea în aplicare; - elaborarea orientărilor Comisiei; - elaborarea actului delegat (dacă se justifică); - evaluarea plângerilor; - activități de constatare a neîndeplinirii obligațiilor, dacă este necesar.
-------------------------------------	---

	3. Implicarea părților interesate (0,5 ENI) - dialog privind punerea în aplicare; - ateliere; - schimburi cu statele membre; - discuții în cadrul Alianței pentru locuințe; - site-ul web și publicarea; - diseminarea orientărilor.
Personal extern	

Impactul estimat asupra cheltuielilor și a personalului pentru 2028 și ulterior este adăugat doar cu titlu orientativ și nu aduce atingere următorului cadru financiar multianual. Sursa de finanțare și nivelul angajamentului financiar al Uniunii pentru perioada de după 2027 depind în continuare de rezultatul negocierilor interinstituționale privind CFM 2028-2034 și, ulterior, vor fi stabilite prin procedura bugetară anuală. Toate creditele și alocările de personal începând cu 2028 sunt orientative.

3.2.5. *Prezentare generală a impactului estimat asupra investițiilor legate de tehnologia digitală*

Obligatoriu: în tabelul de mai jos trebuie inclusă cea mai bună estimare a investițiilor legate de tehnologia digitală generate de propunere/inițiativă.

În mod excepțional, atunci când este necesar pentru punerea în aplicare a propunerii/inițiativei, creditele de la rubrica 4 ar trebui prezentate la linia desemnată.

Creditele de la rubricile 1-3 ar trebui reflectate drept „Cheltuieli de politică IT pentru programele operaționale”. Aceste cheltuieli se referă la bugetul operațional care trebuie utilizat pentru reutilizarea/cumpărarea/dezvoltarea platformelor/instrumentelor IT direct legate de punerea în aplicare a inițiativei și pentru investițiile asociate acestora (de exemplu licențe, studii, stocarea datelor etc.). Informațiile prezentate în acest tabel ar trebui să fie coerente cu detaliile prezentate la secțiunea 4 „Dimensiunile digitale”.

TOTAL credite pentru componenta digitală și IT	Anul 2027	Anul 2028	Anul 2029	Anul 2030	Anul 2031	Anul 2032	Anul 2033	Anul 2034	TOTAL CFM 2028-2034
RUBRICA 4									
Cheltuieli IT (corporate)		0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal de la RUBRICA 4		0	0	0	0	0	0	0	0
În afara RUBRICII 4									

Cheltuieli de politică IT pentru programele operaționale	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500
Subtotal în afara RUBRICII 4	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500
TOTAL	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	3,500

3.2.6. Compatibilitatea cu cadrul financiar multianual actual

Propunerea/inițiativa:

- ☒ poate fi finanțată integral prin realocarea creditelor în cadrul rubricii relevante din cadrul financiar multianual (CFM)

Redistribuirea ar fi necesară în cadrul liniei bugetare aferente Programului privind piața unică pentru a finanța baza de date Mapadomo în 2027.

- Redistribuirea între DG-uri va fi necesară pentru a asigura sprijinul solicitat pentru ca DG Energie să execute sarcinile prevăzute la cerința descrisă în secțiunea 1.5.1.
 ” necesită utilizarea marjei nealocate din cadrul rubricii corespunzătoare din CFM și/sau utilizarea instrumentelor speciale, astfel cum sunt definite în Regulamentul privind CFM

nu se aplică

- ” necesită revizuirea CFM

nu se aplică

3.2.7. Contribuțiile terților

Propunerea/inițiativa:

- ☒ nu prevede cofinanțare din partea terților
- ” prevede cofinanțare din partea terților, estimată mai jos:

Credite în milioane EUR (cu trei zecimale)

	Anul 2028	Anul 2029	Anul 2030	Anul 2031	Anul 2032	Anul 2033	Anul 2034	Total
A se preciza organismul care asigură cofinanțarea								
TOTAL credite cofinanțate								

3.3. Impactul estimat asupra veniturilor

- ☐ Propunerea/inițiativa nu are impact financiar asupra veniturilor.
 - ☐ Propunerea/inițiativa are următorul impact financiar:
 - ☐ asupra resurselor proprii
 - ☐ asupra altor venituri
 - ☐ vă rugăm să precizați dacă veniturile sunt alocate unor linii de cheltuieli
- milioane EUR (cu trei zecimale)

Linia bugetară pentru venituri:	Credite disponibile pentru exercițiul financiar în curs	Impactul propunerii/inițiativei ³²						
		Anul 2028	Anul 2029	Anul 2030	Anul 2031	Anul 2032	Anul 2033	Anul 2034
Articolul								

Pentru veniturile alocate, a se preciza linia (liniile) bugetară (bugetare) de cheltuieli afectată (afectate).

Alte observații (de exemplu, metoda/formula utilizată pentru calcularea impactului asupra veniturilor sau orice alte informații).

Nu se aplică

³² În ceea ce privește resursele proprii tradiționale (taxe vamale, cotizații pentru zahăr), sumele indicate trebuie să fie sume nete, și anume sumele brute după deducerea unei cote de 10 % pentru costurile de colectare, astfel cum se propune în COM(2025)574.

4. DIMENSIUNILE DIGITALE

4.1. Cerințe cu relevanță digitală

Trimiterea la cerință	Descrierea cerinței	Actorii afectați sau vizați de cerință	Procese la nivel înalt	Categorii
Articolul 6; 9; 10 și 12	Date factuale în sprijinul măsurilor Cerința ca autoritățile competente care aleg să adopte măsuri legate de locuințe din domeniul de aplicare al regulamentului să prelucereze, să analizeze și să reevalueze periodic informațiile necesare pentru a demonstra stresul locativ și să justifice și să revizuiască măsurile respective. După caz, o autoritate competentă reutilizează datele disponibile în format digital privind închirierea pe termen scurt generate prin Regulamentul (UE) 2024/1028 pentru măsurile descrise la articolul 5 alineatul (1) litera (a).	Autorități competente	prelucrarea datelor; reutilizarea datelor	Date
Articolul 13	Publicarea măsurii (măsurilor) adoptate Autoritățile competente au obligația de a publica evaluările și deciziile care stau la baza măsurilor legate de locuințe, inclusiv domeniul de aplicare teritorial și durata acestora.	Autorități competente, publicul larg	prelucrarea datelor; partajare de date	Date

4.2. Date

Tipul de date	Trimitere la cerință (cerințe)	Standard și/sau specificație (dacă este cazul)
Dovezi în sprijinul măsurilor	Articolul 6; articolul 9; articolul 10 alineatul (1); articolul 12	date obiective, transparente și verificabile
Publicarea măsurii (măsurilor) adoptate	Articolul 13	N/A
Consolidarea monitorizării și a evaluării	Articolul 16	N/A

Alinierea la Strategia europeană privind datele

Inițiativa este aliniată la Strategia europeană privind datele, deoarece acordă prioritate utilizării, reutilizării și disponibilității publice a datelor existente pentru a sprijini procesul decizional public bazat pe date concrete, mai degrabă decât creării unei arhitecturi separate de colectare a datelor.

Alinierea la principiul înregistrării unice

Principiul „doar o singură dată” a fost respectat. Propunerea nu introduce noi obligații de transmitere a datelor pentru cetățeni, gazde, platforme sau alți operatori economici în cazul în care informațiile relevante au fost deja colectate în temeiul Regulamentului (UE) 2024/1028. Autoritățile competente se pot baza pe datele statistice și administrative existente la nivelul UE (de exemplu, Mapadomo), la nivel național, regional și local înainte de a efectua orice colectare suplimentară.

Propunerea nu instituie un nou serviciu digital, o nouă platformă, o nouă bază de date, un nou sistem de raportare sau un nou mecanism de înregistrare. De asemenea, aceasta nu introduce un proces decizional automatizat sau o evaluare algoritmică. Autoritățile competente rămân responsabile de efectuarea evaluărilor prevăzute de regulament.

Fluxuri de date

Tipul de date	Trimitere (trimiteri) la cerință (cerințe)	Actorii care furnizează datele	Actorii care primesc datele	Factorul declanșator pentru schimbul de date	Frecvența (dacă este cazul)
---------------	--	--------------------------------	-----------------------------	--	-----------------------------

Dovezi în sprijinul măsurilor, care includ evaluarea stresului locativ, demonstrarea contribuției activității în cauză la presiunile locative și evaluarea proporționalității măsurii. Autoritățile competente trebuie să revizuiască periodic măsurile adoptate, utilizând date actualizate, pentru a verifica dacă sunt îndeplinite în continuare condițiile care justifică măsurile și dacă măsurile rămân necesare și proporționale. Evaluarea reutilizează, după caz, datele generate de Regulamentul (UE) 2024/1028 pentru măsurile legate de închirierile de locuințe pe termen scurt.	Articolul 6; Articolul 9; Articolul 10 alineatul (1); Articolul 12	Autoritatea competentă	Publicul larg	Decizie de adoptare a unor măsuri restrictive	cel puțin o dată la cinci ani
Publicarea măsurii (măsurilor) adoptate, care include evaluarea necesară pentru adoptarea măsurilor, inclusiv domeniul de aplicare teritorială și durata acestora;	Articolul 13	Autoritatea competentă	Publicul larg	Adoptarea, reînnoirea, modificarea sau retragerea măsurii	cel puțin o dată la cinci ani
Comisia va monitoriza punerea în aplicare și aplicarea regulamentului.	Articolul 16	Comisia Europeană	Parlamentul European, Consiliul, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor	20 mai 2031	Nu există un ciclu de evaluare recurent

4.3. Soluții digitale

Soluția digitală	Trimitere (trimiteri) la cerință (cerințe)	Principalele funcționalități obligatorii	Organismul responsabil	Cum este asigurată accesibilitatea?	Cum se ia în considerare potențialul de reutilizare?	Utilizarea tehnologiilor IA (dacă este cazul)
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Soluția digitală nr. 1

Politica digitală și/sau sectorială (atunci când sunt aplicabile)	Explicarea modului în care se aliniază
Regulamentul privind IA	N/A
Cadrul UE privind securitatea cibernetică	N/A
eIDAS	N/A
Portalul digital unic și IMI	N/A
Altele	N/A

4.4. Evaluarea interoperabilității

Serviciul public digital sau categoria de servicii publice digitale	Descriere	Trimitere (trimiteri) la cerință (cerințe)	Soluție (soluții) pentru Europa interoperabilă	Altă (alte) soluție (soluții) de interoperabilitate
Serviciul public	N/A	N/A	N/A	N/A

digital #1				
Categoria serviciilor publice digitale în conformitate cu COFOG #1	N/A	N/A	N/A	N/A

Serviciul public digital #1

Evaluare	Măsură (măsură)	Obstacole potențiale rămase (dacă este cazul)
Alinierea la politicile digitale și sectoriale existente Vă rugăm să enumerați politicile digitale și sectoriale aplicabile identificate	N/A	N/A
Măsurile organizatorice în vederea unei furnizări transfrontaliere fără probleme a serviciilor publice digitale Vă rugăm să enumerați măsurile de guvernare prevăzute	N/A	N/A
Măsurile luate pentru a asigura o înțelegere comună a datelor Vă rugăm să enumerați măsurile respective	N/A	N/A
Utilizarea specificațiilor și standardelor tehnice deschise stabilite de comun acord	N/A	N/A

Vă rugăm să enumerați măsurile respective		
---	--	--

4.5. Măsuri de sprijinire a implementării digitale

Descrierea măsurii	Trimitere (trimiteri) la cerință (cerințe)	Rolul Comisiei (dacă este cazul)	Actorii care urmează să fie implicați (dacă este cazul)	Calendarul preconizat (dacă este cazul)
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A