

EXPUNERE DE MOTIVE

Prezenta Propunere legislativă este motivată de dezvoltarea fără precedent a activităților cu specific imobiliar, dezvoltare datorată modificării de tratament legislativ a noțiunii de proprietate, dar și creșterii necesităților de investiție imobiliară, generate cu precădere de ponderea economică a sectorului privat.

Practic, la baza oricărei activități economice stă rezolvarea unei probleme imobiliare, reclamată de nevoia de spații de birouri, spații de producție, de comercializare și depozitare; în același timp, prin încetarea activităților unor întreprinderi intrate în lichidare sunt necesare remodelări de spații ce reclamă activități specializate și profesionale.

Din punct de vedere al necesităților sociale, deficitul de locuințe existent în România va reclama, în același timp, dezvoltarea activităților imobiliare de promoție, cooperare financiară și investiție, fapt ce pretinde dezvoltarea, în aceeași măsură, a unor servicii profesionale specializate. Alte domenii, cum ar fi turismul și agricultura, pot fi impulsionate de codificarea și profesionalizarea activităților imobiliare.

În același timp, tranzacțiile imobiliare constituie una din sursele importante de venituri bugetare, printr-un complex de impozite și taxe a căror pondere ar putea să crească simțitor în cadrul unor activități legiferați în condiții de profesionalism.

Societățile cu profil imobiliar sunt, actualmente, considerate în mod greșit ca fiind în exclusivitate agenții imobiliare cu activitate de intermediere, dar, în realitate, aceasta constituie numai o parte a activităților cu specific imobiliar, care mai cuprind: - consultanță și evaluare imobiliară,

- administrarea de imobile,
- achiziții de bunuri imobiliare pentru revânzare s-au închiriere,
- construcții de bunuri imobiliare în vederea exploatării acestora prin vânzare s-au închiriere, inclusiv cu scop turistic,
- activități de antreprenariat imobiliar,
- producție de case tip locuințe și case de vacanță, inclusiv cu scop turistic, de terenuri agricole în vederea exploatării etc.

După cum se observă, diversitatea acestor activități care au un rol deosebit de important pentru dezvoltarea economică este necesar să fie codificată pe criterii profesionale și să fie autorizată legal, deoarece numeroase tipuri de activități imobiliare, în principal cu caracter investițional-speculativ, sunt

desfășurate de către persoane fizice neînregistrate, ceea ce produce serioase pierderi bugetare prin sustragerea de la plata taxelor și impozitelor legale.

În același timp, autorizarea și înregistrarea acestor activități ar avea ca rezultat scăderea fraudelor înregistrate în domeniul imobiliar și ar asigura o creștere a calității serviciilor de care beneficiază populația.

Menționăm, în încheierea prezentei expuneri de motive, că toate țările civilizate au legiferat activitatea societăților cu specific imobiliar, pe de o parte pentru asigurarea unor venituri bugetare din această activitate în cadrul căreia se tranzacționează sume mari de bani și, pe de altă parte, pentru a asigura beneficiarului de servicii imobiliare siguranța investiției făcute, printr-un serviciu profesional, oferit de un profesionist atestat, care în același timp este și garant al tranzacției respective.

Amintim că guvernarea anterioară, urmărind satisfacerea solicitărilor clientelare politice, a încercat prin Ordonanța Guvernului nr. 3/2000 o reglementare a pieței imobiliare; aceasta însă, fiind bazată pe o interpretare grșită a acestei activități, pe atribuirea monopolului unei asociații de agenți imobiliari și încercând să subordoneze această activitate Ministerului Justiției, a reprezentat un fiasco total, producând, prin inaplicabilitatea ei, numai confuzie și diversiune – ducând în final la împărțirea operatorilor imobiliari în mai multe tabere adverse.

Având în vedere specificul acestor activități imobiliare, importanța și dezvoltarea lor actuală, se propune examinarea în **procedură de urgență** a prezentei propuneri legislative.

Inițiator,

CONSTANTIN NIȚĂ
deputat, P.D.S.R. – circumscripția electorală

8 Brașov

C  