



SECRETARIATUL GENERAL AL GUVERNULUI
DEPARTAMENTUL PENTRU RELAȚIA CU PARLAMENTUL

Nr. 4771/2020

23. IUN. 2020

Către: **DOAMNA SILVIA-CLAUDIA MIHALCEA,**
SECRETARUL GENERAL AL CAMEREI DEPUTAȚILOR

Ref. la: ~~punctele~~ punctele de vedere ale Guvernului aprobate în ședința Guvernului din data de
11 iunie 2020

PARLAMENTUL ROMÂNIEI
CAMERA DEPUTAȚILOR
SECRETAR GENERAL
Nr. 2/4172/24.06.2020

STIMATĂ DOAMNĂ SECRETAR GENERAL,

Vă transmitem, alăturat, în original, **punctele de vedere ale Guvernului** referitoare la:

1. *Propunerea legislativă privind sprijinul pentru un trai decent în contextul pandemiei provocate de coronavirusul SARS-CoV-2 (Bp. 205/2020, L. 277/2020);*
2. *Proiectul de lege pentru completarea Legii nr. 153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, provenit dintr-o propunere legislativă (Bp. 444/2019, Plx. 32/2020);*
3. *Legea privind unele măsuri de regim fiscal derogatoriu aplicabil anumitor terenuri, construcții edificate pe acestea și anumitor activități economice autorizate (Bp. 73/2017, Plx. 453/2017);*
4. *Propunerea legislativă pentru completarea art. 111 din Legea educației naționale nr. 1/2011 (Plx. 254/2020);*
5. *Legea pentru completarea art. 38 din Legea-cadru nr. 153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice (Bp. 647/2018, Plx. 176/2019);*
6. *Proiectul de Lege privind protecția consumatorilor contra riscului valutar în contractele de credit, provenit dintr-o propunere legislativă (Bp. 494/2019, Plx. 662/2019);*
7. *Proiectul Legii manualului școlar, provenit dintr-o inițiativă legislativă (Bp. 550/2018, Plx. 112/2019);*
8. *Proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, provenit dintr-o propunere legislativă (Bp. 424/2019, Plx. 646/2019);*
9. *Propunerea legislativă privind organizarea activității agenților imobiliari (Bp. 19/2020, Plx. 247/2020);*
10. *Proiectul de Lege privind instituirea zilei de 15 octombrie ca „Ziua națională a comerțului electronic”, provenit dintr-o propunere legislativă (Bp. 27/2020, Plx. 258/2020);*
11. *Proiectul de Lege privind abrogarea art. 6 și 9 din Legea nr. 190/2018 privind unele măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/EC (Regulamentul general privind protecția datelor), provenit dintr-o propunere legislativă (Bp. 438/2019, Plx. 29/2020).*

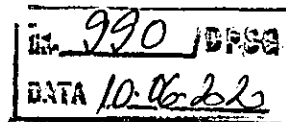
Cu deosebită considerație,

NINI SĂPUNARU

SECRETAR DE STAT



PRIM MINISTRU



Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă privind organizarea activității agenților imobiliari*, inițiată de domnii deputați PNL Florin-Claudiu Roman, Gabriel Andronache și Ioan Cupșa (Bp. 19/2020, Plx. 247/2020).

I. Principalele reglementări

Inițiativa legislativă are ca obiect de reglementare stabilirea cadrului legal privind activitatea agenților imobiliari, definită de inițiatori ca fiind activitatea profesională de intermediere a actelor juridice care au ca obiect bunuri imobile, precum și cea de administrare a acestora ce se desfășoară de persoane fizice și juridice care au calitatea de agent imobiliar.

În acest sens, inițiativa legislativă stabilește, în principal, modul de desfășurare a activității (individual, în cadrul unei societăți comerciale sau în calitate de agent imobiliar salarizat în interiorul activității), condițiile

necesare îndeplinirii acestei activități, modalitatea de dobândire a calității de agent imobiliar, răspunderea agenților imobiliari.

Totodată, prin inițiativa legislativă se propune înființarea Registrului Național Electronic al Agenților Imobiliari (RENAI), ce urmează a fi organizat și actualizat de către Ministerul Justiției.

II. Observații

1. Cu privire la unele dintre dispozițiile propunerii, semnalăm posibile vicii de neconstituționalitate în raport de prevederile constituționale cuprinse în art. 1 alin.(5) privind obligativitatea respectării *Constituției*, a supremației sale și a legii în componenta sa privind claritatea și previzibilitatea¹. Astfel, unele prevederi nu îndeplinesc cerințele de claritate și previzibilitate, putând genera interpretări arbitrare/subiective în procesul de aplicare, sens în care semnalăm că este necesară clarificarea activității de administrare la care se face referire în cuprinsul art. 1 din propunere, întrucât, aparent, aceasta se suprapune cu activitatea de administrare desfășurată în temeiul *Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare*. În absența unor criterii de delimitare a aplicabilității celor două reglementări, se creează premisele unui paralelism legislativ interzis potrivit art. 16 din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

De asemenea, semnalăm că *Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare*, acoperă reglementarea atât a

¹ *Constituția* consacră principiul respectării obligatorii a legii, dar, pentru a putea fi respectată de destinatarii săi, legea trebuie să îndeplinească anumite cerințe de claritate și previzibilitate, astfel încât acești destinatari să își poată adapta în mod corespunzător conduita. În acest sens, Curtea Constituțională a statuat în mod constant, în jurisprudența sa, că, de principiu, orice act normativ trebuie să îndeplinească anumite condiții calitative, printre care previzibilitatea, ceea ce presupune că trebuie să fie suficient de precis și de clar pentru a putea fi aplicat. Astfel, formularea cu o precizie suficientă a actului normativ permite persoanelor interesate - care pot apela, la nevoie, la sfatul unui specialist - să prevadă într-o măsură rezonabilă, în circumstanțele speței, consecințele care pot rezulta dintr-un act determinat (deciziile Curții Constituționale nr. 1 din 11 ianuarie 2012 și nr. 146 din 12 martie 2015). În același sens este și jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului (Hotărârea din 15 noiembrie 1996, pronunțată în Cauza Cantoni împotriva Franței, paragraful 29, Hotărârea din 25 noiembrie 1996, pronunțată în Cauza Wingrove împotriva Regatului Unit, paragraful 40, Hotărârea din 4 mai 2000, pronunțată în Cauza Rotaru împotriva României, paragraful 55, Hotărârea din 9 noiembrie 2006, pronunțată în Cauza Leempoel & S.A. ED. Cine Revue împotriva Belgiei, paragraful 59). Așadar, previzibilitatea și predictibilitatea unei norme presupun că destinatarul acesteia are reprezentarea aspectelor în funcție de care este obligat să își modeleze conduita.

raporturilor dintre persoane ca subiecte ale relațiilor sociale personale, cât și a relațiilor sociale cu conținut patrimonial, indiferent de domeniul de drept în care se manifestă acestea (comercial, muncii, financiar, funciar etc.). Drept urmare, normele de drept cuprinse în *Codul Civil* vor reprezenta dreptul comun pentru toate domeniile de reglementare avute în vedere și care intră sub incidența acestuia. În acest context, menționăm că în capitolul IX - art. 2096 - art.2102 din *Codul civil* - este reglementat contractul de intermediere, iar în capitolul X - art. 2072 - art. 2092 din același act normativ - este reglementat contractul de agenție. Or, din analiza reglementării instituțiilor la care am făcut referire mai sus constatăm că acestea conțin soluții similare celor propuse la art. 8-10 din prezenta propunere referitoare la remunerația intermediarului, acoperirea cheltuielilor intermediarului, obligația de încunoștințare asupra viciilor ascunse.

2. Ca observație cu caracter general, precizăm că propunerea legislativă nu conține o serie de reglementări specifice, cum ar fi:

- reguli privind organizarea și desfășurarea examenului pentru dobândirea calității de agent imobiliar;
- prevederi referitoare la detalierea instruirii teoretice și a stagiului de pregătire practică pentru activitatea de agent imobiliar;
- motivele respingerii cererii de înscriere în Registrul Național Electronic al Agenților Imobiliari (RENAI);
- prevederi referitoare la cine atestează agentul imobiliar - persoană juridică și dacă acesta se supune prevederilor *Legii societăților nr.31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare*;
- prevederi tranzitorii - de exemplu cu privire la desfășurarea stagiului de pregătire practică, în condițiile în care, pentru început, nu există nicio persoană fizică/juridică care deține calitatea de agent imobiliar conform propunerii legislative;
- care sunt obligațiile unui agent imobiliar;
- documentele care ar trebui depuse în vederea înscrierii în RENAI;
- sancțiuni cu privire la desfășurarea activității de agent imobiliar fără absolvirea cursului de specialitate sau fără susținerea examenului sau fără a fi înscriși în RENAI;
- autoritatea care verifică în piață îndeplinirea efectivă a tuturor cerințelor impuse prin lege, etc.

3. Raportat la soluțiile legislative propuse la art. 2, care prevăd modalitatea de exercitare a profesiei de agent imobiliar fie „*individual, în calitate de comerciant*”, fie „*în cadrul unei societăți comerciale*”, precizăm că, la nivel terminologic, noțiunile de „*comerciant*” și de „*acte sau fapte de comerț*” au dispărut, fiind înlocuite cu noțiunea de „*profesionist*” și respectiv sintagma „*activități de producție, comerț sau prestări de servicii*”.

După cum este cunoscut, *Codul comercial* a fost parțial abrogat la data de 1 octombrie 2011, restul prevederilor fiind abrogate la data de 10 aprilie 2015 în momentul intrării în vigoare a *Legii nr. 134/2010 privind Codul de Procedură Civilă, republicată, cu modificările ulterioare*.

Noul Cod civil promovează concepția monistă de reglementare a raporturilor de drept privat. Cu alte cuvinte, acest act normativ încorporează quasi-totalitatea reglementărilor privitoare la persoane, relații de familie și relații comerciale, precum și dispozițiile de drept internațional privat. Aceste reglementări au făcut obiectul unor legi distincte (*Codul Familiei, Codul Comercial, Legea nr. 105/1992 privind reglementarea raporturilor de drept internațional privat*), care au fost abrogate, total sau parțial, după caz, de la intrarea în vigoare a noului *Cod Civil*. *Noul Cod Civil* a definit „*profioniștii ca fiind toți cei care exploatează o întreprindere*”², având o arie de aplicare mult mai largă decât cea a „*comerciantului*” din reglementarea de la nivelul anului 2000. *Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare* (denumită în continuare LPA), prevede expres faptul că noțiunea de „*profesionist*” va include „*categoriile de comerciant, întreprinzător, operator economic, precum și orice alte persoane autorizate să desfășoare activități economice sau profesionale*”. Prin urmare și profesiile liberale (avocați, practicieni în insolvență, evaluatori, executori etc.) intră în sfera noțiunii de profesionist. Pe de altă parte, trebuie subliniat că LPA substituie noțiunea de „*comerciant*” cu cea de persoane fizice sau, după caz, juridice supuse înregistrării în Registrul Comerțului potrivit prevederilor art. 1 din *Legea nr. 26/1990 privind registrul comerțului, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Într-adevăr noțiunea de „*comerciant*” a supraviețuit în sistemul juridic românesc în măsura în care normele speciale au conferit un sens propriu acestei noțiuni, precum și într-o serie de acte normative menționate expres

² Exploatarea unei întreprinderi este definită în noul Cod Civil drept exercitarea sistematică de către una sau mai multe persoane a unei activități organizate ce constă în producerea, administrarea ori înstrăinarea de bunuri sau prestarea de servicii, indiferent dacă are sau nu scop lucrativ.

în LPA, însă, după cum reiese din conținutul prezentei propuneri noțiunea de „comerciant” nu are o semnificație proprie, semnificația noțiunii fiind aceea de persoană fizică care desfășoară activitatea de intermediere, respectiv de prestare a aceleiași activități în una din formele societare prevăzute de *Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare*. Date fiind cele anterior menționate, concluzionăm că terminologia utilizată la art. 2 din propunere nu mai corespunde legislației în vigoare, contravenind dispozițiilor art. 37 din *Legea nr. 24/2000*, care prevăd, sub denumirea marginală „Unitatea terminologică”, că: „în limbajul normativ aceleiași noțiuni se exprimă numai prin aceiași termeni”.

De asemenea, semnalăm necesitatea înlocuirii sintagmei „societăți comerciale” [regăsită în cuprinsul propunerii, spre exemplu, în cuprinsul art.2 lit. b) sau al art. 4] cu sintagma „societăți” în vederea alinierii la denumirea generică a acestor entități juridice, astfel cum a fost modificată prin art. 18 pct. 31³ din *Legea nr. 76/2012 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, cu modificările și completările ulterioare*.

4. Cu privire la art. 3, ce reglementează condițiile pe care trebuie să le îndeplinească agentul imobiliar, precizăm că *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, cu modificările și completările ulterioare*, reglementează regimul juridic al formelor de acces la o activitate economică: persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale și familiale, condițiile pe care trebuie să le îndeplinească o persoană fizică pentru desfășurarea unei activități economice⁴, procedura de înregistrare în registrul comerțului, precum și cea de autorizare a funcționării.

³ Potrivit căruia: „în tot cuprinsul legii (s.n. *Legea societăților nr. 31/1990*), sintagma „societate comercială” sau, după caz, „societăți comerciale” se înlocuiește cu termenul „societate” sau, după caz, „societăți”.

⁴ Potrivit art. 8 alin. (1) din OUG 44/2008:

“(1) Pot desfășura activități economice în una dintre formele prevăzute la art. 4 persoanele fizice care:

a) au capacitate deplină de exercițiu, cu excepția membrilor întreprinderii familiale ce nu au calitatea de reprezentant, care trebuie să aibă vârsta de cel puțin 16 ani;

b) nu au săvârșit fapte sancționate de legile fiscale, contabile, vamale și de cele care privesc disciplina financiar-fiscală;

c) au un sediu profesional declarat conform art. 9;

d) declară pe propria răspundere că îndeplinesc condițiile de funcționare prevăzute de legislația specifică în domeniul sanitar, sanitar-veterinar, protecției mediului și al protecției muncii”.

Constatăm, la o primă analiză, că cerințele prevăzute de *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/2008* sunt mai exigente decât cele prevăzute de prezenta propunere. Astfel, cerința de onorabilitate este subsumată unei game mai largi de infracțiuni, iar, în plus, se solicită ca persoana fizică să aibă un sediu profesional și să declare pe propria răspundere că îndeplinește condițiile de funcționare prevăzute de legislația specifică în domeniul sanitar, sanitar-veterinar, protecției mediului și al protecției muncii. Față de cele de mai sus, opinăm că dreptul comun oferă în prezent un cadru legislativ pentru desfășurarea activității de agenție imobiliară. Desigur, în măsura în care se apreciază necesară o reglementare specială în domeniul organizării și autorizării acestei activități economice se impune o suplimentare a justificărilor din *Expunerea de motive* cu privire la această intervenție legislativă, și, totodată, să se armonizeze raportul dintre legea specială și dreptul comun, respectiv *Ordonanța de urgență a Guvernului 44/2008* și *Cod civil*.

Totodată, condițiile menționate la art.3 din inițiativa legislativă, se referă doar la agentul imobiliar-persoană fizică și nu la entitățile-persoane juridice care desfășoară activități specifice agențiilor imobiliare și care pot avea angajat, în funcție de conducere, orice persoană fără nicio condiție de calificare (nu există reglementări în acest sens) și, de asemenea, entitatea-persoană juridică care desfășoară activități specifice agențiilor imobiliare, poate avea ca beneficiar real orice persoană (nu există reglementări în acest sens).

De asemenea, nu există reglementări cu privire la autoritatea/organismul de autoreglementare care să verifice periodic îndeplinirea cerințelor alin.(3) al art.47 din *Directiva (UE) 2015/849 a Parlamentului European și a Consiliului din 20 mai 2015 privind prevenirea utilizării sistemului financiar în scopul spălării banilor sau finanțării terorismului, de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 al Parlamentului European și al Consiliului și de abrogare a Directivei 2005/60/CE a Parlamentului European și a Consiliului și a Directivei 2006/70/CE a Comisiei*, astfel cum a fost modificată prin *Directiva (UE)2018/843*, precum și să aplice măsuri/sancțiuni atunci când nu sunt îndeplinite condițiile menționate de directive.

5. La art. 4 alin.(3) din propunerea legislativă, referitor la agentul imobiliar - societate comercială, se face trimitere la alin.(2) și alin.(3) ale art.136 din *Legea nr.31/1990*, dar în legea menționată nu există alin.(3) al art.136.

În acest context se înțelege că celelalte prevederi din *Legea nr.31/1990* nu sunt aplicabile agenților imobiliari-persoane juridice.

6. Cu privire la art. 5, relevăm că denumirea autorității avute în vedere este „*Autoritatea Națională pentru Calificări*”, și nu „*Agenția ...*”, cum eronat se menționează în cuprinsul propunerii.

Prin inițiativa legislativă se reglementează activitatea de agent imobiliar, iar la art. 5 alin.(2) se face trimitere la asociația profesională, organism care nu este reglementat în această propunere legislativă. Astfel, considerăm că, pentru această activitate, ar trebui să se reglementeze în mod clar care este organismul de autoreglementare cu atribuții de reprezentare/coordonare, supraveghere și control.

Potrivit prevederilor imperative ale art. 47 alin.(3) din Directiva (UE) 2015/849 :

”(3) ceea ce privește entitățile obligate menționate la articolul 2 alineatul (1) punctul 3 literele (a), (b) și (d), statele membre se asigură că autoritățile competente adoptă măsurile necesare pentru a împiedica infractorii condamnați în domeniile relevante sau complicii acestora să dețină o funcție de conducere în cadrul respectivelor entități obligate sau să fie beneficiarii reali ai acestora”.

De asemenea, la lit.d) de la pct.3 al alin.(1) al art.2 din *Directiva (UE) 2015/849*, este reglementată entitatea care intră sub incidența acestor prevederi, respectiv *”agenți imobiliari”*.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca, în inițiativa legislativă, să se regăsească și condițiile de la art.47 din *Directiva (UE) 2015/849*.

Astfel, considerăm că ar trebui să existe o autoritate cu atribuții de autorizare/înregistrare sau un organism de autoreglementare a agenților imobiliari, care să impună și să verifice periodic, prin legislație specifică, aceste condiții cu privire la *”funcțiile de conducere”* și *”beneficiarii reali”* ai entităților care desfășoară activități specifice agenților imobiliari.

Autoritatea Națională pentru Calificări nu îndeplinește niciunul din rolurile menționate, aceasta având strict rolul de organizare a examenului pentru dobândirea calității de agent imobiliar, cursuri care pot fi organizate de orice instituție educațională, potrivit prevederilor *Ordonanței Guvernului*

nr.102/1998 privind formarea profesională continuă prin sistemul educațional, cu modificările ulterioare.

De asemenea, referitor la prevederile art. 5 alin.(2) din propunerea legislativă, conform cărora desemnarea celor doi reprezentanți ai asociațiilor profesionale se realizează prin *"tragere la sorți electronică"*, concomitent cu condiția că Autoritatea *"nu poate desemna ambii reprezentanți în comisia de examinare din partea aceleiași asociații profesionale"*, precizăm că cele două condiții nu pot fi îndeplinite în același timp - desemnarea se realizează ori prin *"tragere la sorți electronică"*, ori de către Autoritate, cu respectarea celei de-a doua condiții.

Desemnarea prin *"tragere la sorți"* este o procedură aleatorie, existând posibilitatea ca o persoană să fie aleasă prin tragere la sorți în repetate rânduri ca membru al unei Comisii de examinare.

Nu în ultimul rând, precizăm faptul că atribuțiile Autorității Naționale pentru Calificări sunt reglementate de prevederile art. 340 alin. (2) din *Legea educației naționale nr. 1/2011, cu modificările și completările ulterioare*, și de *Hotărârea Guvernului nr. 556/2011 privind organizarea, structura și funcționarea Autorității Naționale pentru Calificări, cu modificările și completările ulterioare*. Autoritatea Națională pentru Calificări nu organizează cursuri pentru niciun tip de program de formare profesională a adulților, așa cum îi este atribuit prin prevederile art. 5 alin. (1) și (2) ale proiectului de act normativ transmis spre analiză.

În conformitate cu prevederile art. 22 alin. (1) și (2) din *Ordonanța Guvernului nr. 129/2000*:

„(1) Activitatea de autorizare a furnizorilor de formare profesională este coordonată de către Ministerul Muncii, Familiei, Protecției Sociale și Persoanelor Vârstnice.

(2) În vederea autorizării furnizorilor de formare profesională, Ministerul Muncii, Familiei, Protecției Sociale și Persoanelor Vârstnice înființează, în subordinea sa, comisii de autorizare județene, respectiv a municipiului București, fără personalitate juridică, denumite în continuare comisii de autorizare".

În concluzie, prevederile referitoare la Autoritatea Națională pentru Calificări din cadrul proiectului de act normativ nu se justifică.

7. Referitor la modalitatea de reatestare a agenților imobiliari, prevăzută de art. 7 alin. (2), este necesară precizarea unor elemente de natură a determina în ce anume constă „*verificarea în domeniu*” și cum se realizează aceasta.

8. Întrucât, potrivit art. 7 alin. (3), neprezentarea la examenul de reatestare „*fără motive întemeiate*” are ca efect radierea agentului din Registrul agenților imobiliari, considerăm necesară clarificarea dispoziției prin prisma motivelor care ar putea fi apreciate ca fiind întemeiate și să nu determine ștergerea/excluderea agentului din Registrul agenților imobiliari.

8. Referitor la Registrul National Electronic al Agenților Imobiliari (RENAI), reglementat prin dispozițiile art. 11-12 din propunerea legislativă, și preconizata competență a Ministerului Justiției cu privire la organizarea și actualizarea acestuia, arătăm că activitatea agenților imobiliari reprezintă o activitate de intermediere între vânzători și potențialii cumpărători a unor bunuri imobile, activitate care nu are legătură cu obiectul de activitate al acestei instituții.

Ministerul Justiției, conform art. 2 din *Hotărârea Guvernului nr.652/2009*, contribuie la buna funcționare a sistemului judiciar și la asigurarea condițiilor îndeplinirii justiției ca serviciu public, apărarea ordinii de drept și a drepturilor și libertăților cetățenești. Acesta este autoritate de reglementare cu privire la anumite corpuri profesionale, cum ar fi cea de notar public, executor judecătoresc sau mediator, însă acestor categorii profesionale le-a fost delegată, prin voința legiuitorului, realizarea unor activități de interes public de îndeplinire a justiției în baza specificului activității acestor categorii profesionale.

Așadar, întrucât Ministerul Justiției are numai atribuții legate de corpuri profesionale care îndeplinesc servicii publice de îndeplinirea justiției și cum activitatea desfășurată de agenții imobiliari nu reprezintă o profesie juridică și nici nu este conexă sistemului judiciar⁵, se impune desemnarea unei alte entități ca fiind responsabilă pentru organizarea și actualizarea registrului agenților imobiliari.

Sub rezerva celor de mai sus, facem cunoscut că dispozițiile art. 1 alin.(3) din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/2008* prevăd că: „*În cazul activităților economice a căror organizare și autorizare sunt*

⁵ precum notarii publici, executorii judecătorești, experții tehnici judiciari, experți criminaliști, interpreții sau traducătorii judiciari, activitatea de publicitate imobiliară reglementată de Codul civil.

reglementate prin legi speciale, dacă acestea nu prevăd altfel, sunt aplicabile numai prevederile prezentei ordonanțe de urgență privind înregistrarea la oficiul registrului comerțului ca obligație prealabilă în vederea autorizării de către autoritățile competente stabilite de prevederile legilor speciale”, în timp ce prevederile art. 1 alin. (1) din *Legea nr. 26/1990 privind registrul comerțului, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, dispun că: „Înainte de începerea activității economice, au obligația să ceară înmatricularea sau, după caz, înregistrarea în registrul comerțului următoarele persoane fizice sau juridice: persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, societățile comerciale, companiile naționale și societățile naționale, regiile autonome, grupurile de interes economic, societățile cooperative, organizațiile cooperatiste, societățile europene, societățile cooperative europene și grupurile europene de interes economic cu sediul principal în România, precum și alte persoane fizice și juridice prevăzute de lege”.

În ceea ce privește ținerea registrului comerțului, ca serviciu public de interes general, art. 2 din *Legea nr. 26/1990* prevede că această atribuție revine Oficiului Național al Registrului Comerțului, instituție publică cu personalitate juridică, organizată în subordinea Ministerului Justiției. Mai mult, așa cum am arătat mai sus, LPA a înlocuit noțiunea de „comerciant” cu cea de persoane fizice sau, după caz, juridice supuse înregistrării în Registrul Comerțului potrivit prevederilor art. 1 din *Legea nr. 26/1990*.

Față de dispozițiile legale anterior enunțate, și având în vedere textul de la art. 2 din propunere care prevede modalitatea de exercitare a profesiei de agent imobiliar „fie individual, în calitate de comerciant, fie în cadrul unei societăți comerciale”, opinăm că înregistrarea să se efectueze eventual tot la registrul comerțului.

9. La art. 13 alin.(4) din inițiativa legislativă se stipulează că, în termen de 12 luni, agenții imobiliari persoane fizice și juridice au obligația de a se înscrie în RENAI, iar conform alin.(1) al art.13 aceștia își pot continua activitatea dacă, în termen de 2 ani, se reînnoiește atestarea (deși aceștia nu au fost atestați inițial), în condițiile în care, conform alin.(1) al art.12, noii agenți imobiliari persoane fizice și juridice au obligația de a se înscrie în RENAI numai după promovarea examenului de calificare/reatestare.

10. În instrumentul de prezentare și motivare a reglementărilor preconizate nu se indică sursa din care urmează a fi suportate cheltuielile generate de organizarea și actualizarea RENAI. În măsura în care asemenea cheltuieli au impact bugetar trebuie avute în vedere exigențele prevăzute de art. 15 alin. (1) din *Legea responsabilității fiscal-bugetare nr. 69/2010, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, potrivit cărora în cazul propunerilor de introducere a unor măsuri/politici/inițiative legislative a căror adoptare atrage majorarea cheltuielilor bugetare, inițiatorii au obligația să prezinte fișa financiară prevăzută la art. 15 din *Legea nr.500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare*.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Parlamentul va decide cu privire la oportunitatea adoptării acestei inițiative legislative.

Cu stimă,



Ludovic ORBAN

PRIM-MINISTRU

Domnului deputat **Ion-Marcel CIOLACU**

Președintele Camerei Deputaților