

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

Propunere legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii actului normativ

2.1. Descrierea situației actuale

Activitatea de intermediere imobiliară se desfășoară în conexiune cu tranzacții de vânzare-cumpărare de imobile ori cu tranzacții de închiriere a imobilelor. Principalul segment al tranzacțiilor imobiliare are în vedere sectorul rezidențial (imobile cu destinația de locuință), segmentul comercial (imobile cu destinație de birouri și altele non-rezidențiale) și cel industrial (imobile cu un grad tehnic exploatate în activitatea de producție) având o pondere mai redusă în volumul total al tranzacțiilor imobiliare.

Clasificarea Ocupațiilor din România (COR) include ocupația de agent imobiliar (broker imobiliar) cu codul COR 333401. Standardul ocupațional a fost elaborat în anul 1997, acesta fiind însă depășit de realitățile socio-economice ale activității de intermediere, care a crescut cantitativ în relație directă cu creșterea pieței tranzacțiilor imobiliare din România în ultimii 15 ani. Standardul ocupației COR 333401 din anul 1997 nu mai corespunde cadrului legislativ privind formarea profesională a adulților, reformat pentru a răspunde cerințelor europene în materia certificării competențelor și liberei circulații a serviciilor și a lucrătorilor, motiv pentru care acest standard ocupațional a fost arhivat de Autoritatea Națională pentru Calificări (ANC) în anul 2023.

Piața intermediarilor imobiliare din România a făcut obiectul unei investigații a Consiliului Concurenței (CC) pentru analiza pieței imobiliare și a serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare, investigație concentrată pe sectorul rezidențial "datorită ponderii acestuia în averea totală a populației și în volumul total al pieței imobiliare". Prin raportul său din octombrie 2009, autoritatea națională de concurență a semnalat lipsa de transparență a pieței serviciilor de intermediere imobiliară. S-a reținut că "piața imobiliară, în general, și piața rezidențială, în special, se deosebesc fundamental de piețele obișnuite pe care se tranzacționează bunuri, servicii sau active. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, preturi rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Astfel, sunt generate riscuri semnificative pentru sistemul financiar, care este strâns legat de piața imobiliară prin garanțiile ipotecare, precum și pentru restul economiei, prin afectarea procesului investițional și a mobilității forței de muncă. În acest context, rolul serviciilor conexe pieței imobiliare (notarii, agențiile imobiliare, experții geodezi și evaluatorii) este extrem de important pentru estomparea asimetriilor informaționale și creșterea transparenței. În plus, lichiditatea pieței poate fi ameliorată prin intermediul unor costuri de tranzacționare mai reduse, creșterea vitezei și a calității acestor servicii".

Focalizarea informațiilor statistice privind piața imobiliară, atât la nivel național, cât și la nivel european, asupra segmentului rezidențial validează ponderea covârșitoare a acestuia. Conform Raportului Institutului Național de Statistică (INS) "*Fondul de locuințe Anul 2022*", "locuința este una din nevoile de bază ale populației, iar accesul la aceasta reprezintă un factor important de menținere și îmbunătățire a calității vieții, precum și o componentă esențială a societății". Statistica locuințelor pe anul 2022 indică păstrarea fondului ascendent din ultimii ani, la data de 31.12.2022 existând 9.655.685 locuințe în România (aferele unei suprafețe locuibile de 470.186.995 mp).

În același sens a reținut și CC prin raportul său: "Majoritatea persoanelor efectuează pe parcursul vieții foarte puține tranzacții imobiliare, iar acestea, pe lângă faptul că reprezintă cea mai importantă tranzacție financiară în care sunt implicate, au și un grad ridicat de complexitate din punct de vedere legal, financiar și fiscal (...) În afara ineficiențelor structurale, inerente majorității piețelor imobiliare din lume, piața românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacționării în monedă străină, scăderii populației și numărului extrem de mare de locuințe ocupate de proprietari (piață redusă a chirilor). Această situație este amplificată de lipsa de transparență a pieței (inexistența unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate și viteza scăzută de tranzacționare, precum și de birocrăția excesivă din domeniul construcțiilor."

Conform Raportului INS *"Investițiile nete și construcțiile din economia națională Anul 2022"*, investițiile concretizate în lucrări de construcții noi, în anul 2022 au însumat 88.825.300.000 lei, reprezentând 59,2% din totalul investițiilor realizate în economia națională, față de 58,0%, cât a fost în anul 2021. Volumul lucrărilor de construcții, ca serie brută, pe elemente de structură și pe tipuri de construcții, în anul 2022, comparativ cu anul 2021, a crescut pe total cu 12,9%.

Din 2010 INS procesează informații statistice referitoare la evoluția prețurilor proprietăților imobiliare (rezidențiale). Elaborarea metodologiei de calcul a început în anul 2008 în baza unei colaborări între Institutul Național de Statistică (INS) – Banca Națională a României (BNR) – Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR). Colectarea informațiilor de la birourile notariale a început cu luna ianuarie 2009 și se realizează de către INS cu sprijinul camerelor teritoriale ale notarilor publici. Conform Buletinului Statistic de Prețuri publicat de INS, indicii prețurilor proprietăților rezidențiale (IPPR) sunt în continuă creștere (de la 131,45 în trimestrul I al anului 2021 până la 146,83 în trimestrul IV al anului 2022), date din care "rezultă un trend ascendent de creștere a IPPR, care se pune în legătură atât cu creșterea volumului tranzacțiilor imobiliare în România, cât și cu creșterea valorii agregate a acestora".

Importanța serviciilor de intermediere imobiliară a fost just subliniată prin Raportul CC, atât prin volumul acestora – ponderea tranzacțiilor intermediare fiind estimată la 70% din totalul pieței imobiliare -, cât și sub aspectul rolului agenției/agentului imobiliar - "Piața tranzacțiilor imobiliare rezidențiale este o piață "de căutare" pe care prețurile sunt stabilite prin negocieri bilaterale (...). Prețul afișat al unei proprietăți scoase la vânzare are un rol important în atragerea cumpărătorilor și furnizează informații importante legate de calitatea proprietății. Totuși, în majoritatea cazurilor prețul plătit efectiv este substanțial mai scăzut, iar acest fapt se datorează negocierilor bilaterale. Cele două procese fundamentale pentru funcționarea pieței imobiliare, respectiv cel de căutare și cel de negociere, sunt facilitate de agențiile imobiliare. Agențiile imobiliare reprezintă intermediarii între cerere și ofertă și asigură întâlnirea celor două componente ale pieței, precum și alte tipuri de servicii (de evaluare, de consultanță financiară etc.). (...)

Conform estimărilor disponibile public, 10.000 de agenții imobiliare activau la sfârșitul anului 2008 pe piața națională, iar, din acestea, aproximativ 20% desfășurau activități de intermediere în București. (...) Este foarte probabil ca evoluția recentă a numărului de agenții imobiliare să aibă o dinamică negativă pronunțată datorită ajustării considerabile a mediului economic și, implicit, a pieței imobiliare autohtone. (...) apartenența la o asociație profesională nu este obligatorie, iar marea majoritate a firmelor care desfășoară activități de intermediere imobiliară nu fac parte din nicio astfel de organizație. (...) În România, nu există reglementări privind agențiile imobiliare în afara reglementărilor administrative și fiscale valabile pentru toți agenții economici care desfășoară activități pe teritoriul țării. (...) cea mai importantă presiune concurențială pe această piață rămâne cea exercitată direct de consumatori (...)"

În *Raportul său pe anul 2021*, BNR arăta că "Dinamica anuală a creditului acordat sectorului privat și-a accelerat considerabil ascensiunea, urcând la mijlocul anului pe palierul de două cifre și atingând în luna decembrie un maxim al ultimilor 12 ani și jumătate (...). Populația a continuat să își consolideze activele pe parcursul anului 2021 (+8%), în special ca urmare a majorării activelor nefinanciare pe fondul accelerării creșterii prețurilor bunurilor imobiliare rezidențiale în a doua parte a anului (...) Piața imobiliară a înregistrat o accelerare a activității pe segmentul rezidențial, în special în prima parte a anului 2021, în timp ce pe segmentul comercial activitatea s-a redus. Indicele lucrărilor de construcții s-a majorat cu peste 20% în cazul clădirilor rezidențiale și s-a contractat cu 10% în cazul celor nerezidențiale în anul 2021. (...)

Expunerile instituțiilor de credit față de piața imobiliară rezidențială se mențin la un nivel important (69% din creditul acordat populației, decembrie 2021), ponderea creditului ipotecar în total credit nou fiind de 49% în decembrie 2021, similar celei din anul 2020 (50%), dar peste cea aferentă anului 2019 (44%). Un risc nou

aferent portofoliului de credit ipotecar este acela privind achiziția de locuințe în scop investițional, aceste credite fiind caracterizate de un nivel al neperformanței mai ridicat comparativ cu creditele acordate în scop locativ. (...)

Pe piața imobiliară comercială, volumul tranzacțiilor a revenit la valoarea de dinainte de pandemie (0,92 miliarde euro), după ce în anul 2020 se redusese semnificativ (0,58 miliarde euro). Cele mai importante creșteri au fost înregistrate în cazul spațiilor industriale (volumul tranzacțiilor în acest caz fiind aproape de valoarea maximă înregistrată în anul 2015) și în cel al clădirilor de retail. Segmentul clădirilor de birouri continuă să fie cel mai afectat, volumul tranzacțiilor situându-se sub cel înregistrat în anul 2020, în timp ce rata spațiilor neocupate în București s-a majorat ușor, la 13%. Investitorii nerezidenți continuă să domine piața imobiliară comercială din România, doar 12% din valoarea tranzacțiilor fiind realizate de firme cu capital românesc."

Conform *Raportului anual 2022 al BNR*, "Dinamica pieței imobiliare rezidențiale a fost mixtă în cursul anului 2022, accelerarea importantă din prima jumătate a anului 2022 fiind urmată de o temperare în a doua jumătate a anului (...) Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut cu 7,2% în anul 2022, această dinamică menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune, dar în apropierea mediei UE-27 (+7,7%). (...)

Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială au consemnat o creștere anuală de 4% la finalul anului 2022 comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior și au rămas în continuare la un nivel ridicat (69%). (...) Piața imobiliară comercială a marcat în anul 2022 o revenire semnificativă în urma ajustărilor negative din perioada pandemiei, evoluție reflectată în valoarea investițiilor imobiliare comerciale (în creștere cu 36% față de anul 2021 (...)). Mai mult de jumătate din totalul investițiilor (62%) au fost orientate către spații de birouri, 24% către clădiri de retail și doar 7% către spații industriale. Aproximativ două treimi din investițiile realizate în anul 2022 au fost efectuate în București (69%). Jumătate din totalul expunerilor instituțiilor de credit din România pe segmentul companiilor nefinanciare sunt pe piața imobiliară comercială. Acest segment a înregistrat o accelerare importantă în anul 2022, pe fondul creșterii anuale cu 17% a creditului acordat sectoarelor imobiliar și construcții, cu 6 puncte procentuale în plus față de evoluția din anul precedent. Deși a continuat să se reducă de la 7,8% la finalul anului 2021 la 6,2% la sfârșitul anului 2022, rata de neperformanță pentru creditele cu garanții imobiliare reprezintă în continuare o preocupare importantă."

În pofida importanței majore a serviciilor de intermediere imobiliară, atât pentru economia națională și sectorul bancar, cât și pentru consumatori (evidențiate prin datele statistice de mai sus), în România nu există o reglementare a acestei activități, nici sub aspectul unor cerințe minime de pregătire profesională pentru a putea intermedia tranzacții imobiliare, nici sub aspectul răspunderii și obligațiilor furnizorilor de servicii față de beneficiar și în relație cu alți profesioniști activi pe piața intermedierei imobiliare.

Inexistența oricărei reglementări a domeniului a fost semnalată în piață ca sursă a unor numeroase probleme legate de funcționarea optimă a pieței intermedierei imobiliare, fiind relevant faptul că introducerea unei reglementări a fost solicitată atât din partea beneficiarilor serviciilor, dar și din partea profesioniștilor înșiși. O primă intenție de reglementare a constat în adoptarea *Ordonanței Guvernului nr. 3/2000 privind organizarea activității agenților imobiliari*, care a desemnat însă autoritate competentă un organism profesional rezultat prin reorganizarea unei asociații profesionale, înființată prin hotărâre judecătorească în baza *Ordonanței Guvernului nr. 26/2000* cu privire la asociații și fundații, desemnare ce a nesocotit principiul constituțional al separației puterilor. În Parlamentul României a existat o primă inițiativă de reglementare - *propunere legislativă privind reglementarea activității agenților imobiliari și a societăților de intermediere imobiliară din care fac parte aceștia* (Senat L906/2007, Camera Deputaților PLX 187/2008), care nu s-a materializat deoarece nu a propus o soluție juridică viabilă, coerentă și constituțională de reglementare a activității agenților imobiliari.

Ulterior, în Parlamentul României a fost reluată și aprofundată preocuparea pentru reglementarea acestui domeniu, mai întâi prin *propunerea legislativă privind organizarea activității agenților imobiliari* (Senat L145/2020, Camera Deputaților PLX 247/2020), iar apoi prin *propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară* (Senat L121/2023, Camera Deputaților PLX 310/2023).

Prezenta inițiativă legislativă cuprinde o viziune nouă și adaptată cerințelor actuale, fiind elaborată cu valorificarea informațiilor și observațiilor centralizate pe parcursul procedurilor legislative anterioare, urmărind respectarea cerințelor de claritate și previzibilitate a legii, precum și atingerea obiectivelor de interes public prin mijloace proporționale, necesare și adecvate, referitoare la introducerea unor reglementări specifice activității de intermediere imobiliară în România.

Prezentul proiect de act normativ a fost elaborat ca urmare a unor analize, studii și evaluări aprofundate efectuate de către inițiatori, în contextul obligațiilor care îi revin României în calitate de stat membru al Uniunii Europene. Domeniul de reglementare al proiectului este corelat cu măsurile legislative generale armonizate prin (i) *Directiva 2005/36/CE privind recunoașterea calificărilor profesionale*, transpusă prin *Legea nr. 204/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate din România, cu modificările și completările ulterioare* și (ii) *Directiva 2006/123/CE privind serviciile în cadrul pieței interne*, transpusă prin *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 49/2009 privind libertatea de stabilire a prestatorilor de servicii și libertatea de a furniza servicii în România, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 68/2010, cu modificările și completările ulterioare*.

De asemenea, la elaborarea prezentului proiect de act normativ au fost observate măsurile armonizate prin *Directivei (UE) 2018/958 privind efectuarea unui test de proporționalitate înainte de adoptarea unor noi reglementări referitoare la profesii*, transpusă intern prin *Legea nr. 245/2020 privind efectuarea unui test de proporționalitate anterior adoptării unor noi reglementări referitoare la profesii, cu modificările și completările ulterioare*. În legislația Uniunii Europene nu există dispoziții de armonizare a legislațiilor statelor membre în ceea ce privește reglementarea profesiei de agent imobiliar sau broker imobiliar, iar la nivelul Comisiei Europene nu există deocamdată o intenție de adoptare a unor astfel de dispoziții armonizate.

Inițiatorii au avut în vedere demersurile anterioare ale Comisiei Europene privind monitorizarea reglementărilor aplicabile agenților imobiliari (profesie-cheie selectată), recomandările și reconsiderarea politicii Comisiei privind reformarea reglementării serviciilor profesionale, precum și îndrumările Comisiei pentru evaluarea proporționalității conform Directivei 958/2018. De asemenea, a fost analizată situația reglementării profesiei de agent imobiliar / broker imobiliar în legislațiile statelor membre ale UE, cu identificarea statelor care au reglementat profesia și analiza comparativă a conținutului fiecăruia din actele legislative respective.

Studiile și evaluările inițiatorilor au condus la concluzia că introducerea unor dispoziții minimale privind restricționarea accesului pe piața serviciilor de intermediere imobiliară și exercitarea acestei activități se impune și se justifică pentru a se putea asigura în mod efectiv în acest domeniu: (i) *protecția consumatorilor de servicii de intermediere imobiliară*, (ii) *protecția beneficiarilor serviciilor și a lucrătorilor*, (iii) *asigurarea corectitudinii tranzacțiilor comerciale*, precum și (iv) *combaterea fraudei și prevenirea cazurilor de evaziune fiscală și de evitare a obligațiilor fiscale*. Această concluzie se fundamentează pe evaluarea cerințelor profesionale restrictive prin prisma criteriilor specifice prevăzute de *Legea 245/2020*, prezentate în cuprinsul documentului explicativ al testului de proporționalitate ce va sta la baza adoptării prezentului proiect de act normativ.

Normele generale în vigoare sunt insuficiente pentru minimalizarea riscurilor identificate de inițiatori și cărora li se adresează măsurile de reglementare propuse prin acest proiect de act normativ, cum ar fi:

- Intermedierea tranzacțiilor imobiliare de către persoane necalificate corespunzător pentru complexitatea și consecințele pe care le produc aceste operațiuni (ce pot produce multiple consecințe în mod direct asupra clientului, dar și indirect asupra celorlalți participanți implicați în tranzacția imobiliară);
- Dezinformarea sau informarea greșită a persoanelor care intenționează să încheie o tranzacție imobiliară intermediată asupra rolului, obligațiilor și răspunderii intermediarului imobiliar cu care încheie contractul de intermediere, mai ales sub aspectul omisiunii de a prezenta distincția între opțiunea intermediarului de tranzacție sau a intermediarului exclusiv;
- Prevalența intereselor financiare proprii ale intermediarului imobiliar (i.e. încasarea remunerației urmarea încheierii tranzacției intermediare) în detrimentul intereselor clientului (ce pot produce consecințe precum vânzarea imobilelor la un preț inferior sau cumpărarea unui imobil la un preț superior celui pe care clientul ar putea să îl obțină, ori încheierea tranzacției imobiliare intermediare în condiții mai dezavantajoase decât cele pe care clientul intermediarului imobiliar ar putea să le obțină);
- Deturnarea folosinței și integrității imobilului prin încredințarea cheilor de către clientul proprietar unei persoane neautorizate, în vederea efectuării de vizionări;
- Desfășurarea activității de intermediere imobiliară fără bază contractuală scrisă, în lipsa stipulării clare a conținutului raportului juridic dintre intermediar și client, de natură a produce multiple consecințe atât în detrimentul clientului, dar și în detrimentul profesioniștilor în intermediere imobiliară (cum ar fi refuzul clientului de a achita remunerația cuvenită);

- Exonerarea de răspundere a agențiilor imobiliare prin transferul responsabilității față de client către colaboratorii agenției imobiliare;
- Producerea de prejudicii în patrimoniul clienților beneficiari ai serviciilor de intermediere imobiliară, fără a se asigura o posibilitate efectivă și eficientă de reparare a acestora;
- Lipsa răspunderii și lipsa unor mijloace eficiente de tragere la răspundere, în general, a intermediarilor imobiliari pentru activitatea desfășurată;
- Existența unor practici comerciale ilicite, neloiale sau incorecte specifice relațiilor de intermediere imobiliară, atât în relație cu clientul (sau terțul, după caz), precum și în relațiile de cooperare dintre intermediarii imobiliari;
- Lipsa transparenței și corectitudinii informațiilor privind imobilele și tranzacțiile imobiliare (informarea incorectă și incompletă a cumpărătorilor despre datele imobilului; lipsa informațiilor reale despre prețurile și volumul tranzacțiilor imobiliare, la un moment dat și în dinamică; preluarea abuzivă a anunțurilor vânzătorilor de către agenții imobiliari și publicarea necontrolată în mass-media; prejudicierea cumpărătorilor care pot încheia tranzacții în necunoștință de cauză; prejudicii de natură macro-economică rezultând din utilizarea unor date inexacte ce pot altera evaluările bancare, judiciare și fiscale);
- Lipsa unui conținut minimal al drepturilor și obligațiilor părților contractului de intermediere imobiliară (abuzuri generate de conflicte de interese în persoana intermediarului privind desfășurarea tranzacției rezultând din interesele contrare ale persoanelor implicate privind prețul, condițiile de tranzacționare, remunerația serviciilor);
- Lipsa cooperării între intermediarii imobiliari produce consecințe negative (interesul vânzătorului este ca imobilul să fie prezentat tuturor potențialilor cumpărătorilor din piață, indiferent dacă vinde direct sau printr-un intermediar; interesul cumpărătorului este să aibă acces liber la toate imobilele de vânzare din piață, atât direct de la proprietari cât și prin intermediari; intermediarul are interes să încaseze comision fără a fi asigurată în unele cazuri respectarea drepturilor vânzătorului și/sau cumpărătorului).

Se desprinde concluzia necesității sociale pentru reglementarea profesiei de intermediar imobiliar (agent imobiliar sau broker imobiliar) în România, în considerarea avantajelor și schimbărilor favorabile pe care aceasta este de natură să le aducă.

2.2. Schimbări preconizate

Propunerea legislativă are ca obiect reglementarea activității de intermediere imobiliară, precum și modalitatea de organizare și funcționare a profesiei de intermediar imobiliar. Se urmărește reglementarea exercitării libere și independente a profesiei de intermediar imobiliar, atât de către persoane fizice, cât și de către persoane juridice, condiționat de dobândirea de către acestea a calității de broker imobiliar sau agent imobiliar, după caz, în condițiile noii legi.

Proiectul propune astfel introducerea titlului profesional de *intermediar imobiliar*, ce poate consta în titlul profesional de *broker imobiliar* sau de *agent imobiliar*, în cazul persoanelor fizice, respectiv de *agenție imobiliară* în cazul persoanelor juridice care exercită activitatea profesională de intermediere imobiliară.

Propunerea conține definiții ale unor termeni specifici utilizați în cuprinsul său în accepțiunea lor particulară și corespondentă soluțiilor de reglementare propuse, incluzând *intermedierea imobiliară*, *agentul imobiliar*, *agenția imobiliară*, *brokerul imobiliar*, *tranzacția imobiliară*, *clientul*, *beneficiarul*, *terțul*, *înstrăinătorul*, *dobânditorul*. Totodată, Proiectul propune rezervarea anumitor activități profesionale celor care dețin calificările profesionale specifice.

Un prim aspect esențial inclus în obiectul acestei propuneri legislative constă în instituirea **principiului obligativității exercitării activității profesionale de către intermediarul imobiliar exclusiv în baza unui contract cu clientul, încheiat în formă scrisă**. Acest aspect este deosebit de important, pentru a se remedia situațiile existente în practică când serviciile de intermediere imobiliară se furnizează adesea în baza unui simplu acord verbal. Principala implicație a instituirii obligativității contractului scris dintre intermediarul imobiliar și client constă în crearea cadrului legal pentru reglementarea drepturilor și obligațiilor părților, precum și din rațiuni de fiscalizare adecvată a veniturilor realizate din aceste servicii.

Un al doilea aspect esențial al legii corelativ înființării unui **Registru Electronic Național al Intermediarilor Imobiliari (RENI)** constă în condiționarea desfășurării activității de intermediere imobiliară de

către persoane care au dobândit calitatea de intermediar imobiliar, în condițiile legii, care sunt înscrise în RENII și au autorizație valabilă atât la data încheierii contractului cu clientul, cât și pe durata prestării serviciilor. Printr-o astfel de prevedere, apreciem că se instituie baza legală pentru implementarea efectivă a modificărilor preconizate, ca modalitate de îmbunătățire a calității serviciilor de intermediere imobiliară și creșterii standardelor din această activitate. Principalul beneficiar al creșterii calității serviciilor de intermediere imobiliară este consumatorul final, acesta fiind în centrul preocupărilor inițiatorilor în contextul procesului de reglementare a acestei activități.

Un al treilea aspect esențial al proiectului se referă la elaborarea unor norme de conduită specifice aplicabile intermediarilor imobiliari în diferitele relații în care aceștia intră în legătură cu o tranzacție imobiliară intermediată, cu stabilirea unor drepturi și obligații clare în funcție de tipul de relație existentă între intermediarul imobiliar și partea (părțile) tranzacției imobiliare.

În acord cu problematicile incluse în legislațiile statelor membre care au reglementat această profesie profesia, textul reglementează următoarele:

2.2.1. Condițiile și procedura de autorizare a intermediarilor imobiliari

Din punct de vedere terminologic, propunem utilizarea termenului generic de *intermediar imobiliar* pentru profesia reglementată, persoana fizică care a dobândit calificările necesare nivelului de competență CNC 6 (cu responsabilitățile și autonomia corespunzătoare) fiind denumită generic *broker imobiliar*, persoana fizică care a dobândit competențele necesare nivelului de calificare CNC 4 (responsabilități și autonomie corespunzătoare) fiind denumită generic *agent imobiliar*, iar persoana juridică *agenție imobiliară*.

Se propune reglementarea distinctă a condițiilor pentru dobândirea calității de *agent imobiliar*, respectiv de *broker imobiliar*, corelate cu cerințele legislației în vigoare privind formarea profesională a adulților.

Agentul imobiliar trebuie să dețină competențe profesionale specifice nivelului de calificare CNC. Conform legislației în vigoare, pentru nivelul de calificare CNC 4 cerința minimă de studii presupune absolvirea unei forme de învățământ secundar superior - nivel ISCED 3. Competențele profesionale specifice se dobândesc prin absolvirea unui curs de calificare organizat de către un furnizor de formare profesională pentru ocupația de agent imobiliar, nivel CNC 4, conform standardului ocupațional corespunzător aprobat de ANC, cu o durată de cel puțin 1.080 ore de formare profesională inițială, din care cel puțin 360 de ore trebuie să conștie în pregătirea teoretică și cel puțin 720 de ore într-o pregătire practică, în acord cu prevederile legale în vigoare privind formarea profesională a adulților.

Brokerul imobiliar trebuie să dețină competențe profesionale specifice nivelului de calificare CNC 6. Conform legislației în vigoare, pentru nivelul de calificare CNC 6 cerința minimă de studii presupune absolvirea unei forme de învățământ superior licență sau nivel echivalent - nivel ISCED 6. Competențele profesionale specifice se dobândesc prin absolvirea unui curs de specializare organizat de către un furnizor de formare profesională pentru ocupația de broker imobiliar, nivel CNC 6, conform standardului ocupațional corespunzător aprobat de ANC, cu o durată de cel puțin 180 ore de formare profesională inițială, din care cel puțin 60 de ore trebuie să conștie în pregătirea teoretică și cel puțin 120 de ore într-o pregătire practică, în acord cu prevederile legale în vigoare privind formarea profesională a adulților.

În cazul agenției imobiliare, cerințele de competență/calificare profesională se verifică în persoana brokerului său imobiliar.

În vederea accesului la exercitarea profesiei, persoana fizică care a dobândit certificatul de calificare ca *agent imobiliar* sau certificatul de absolvire a cursului de specializare ca *broker imobiliar*, după caz, trebuie să susțină și să promoveze examenul de autorizare, organizat de către ANCPI. În cazul agenției imobiliare, cerința se verifică în persoana brokerului său imobiliar.

Subsecvent, persoana interesată trebuie să formuleze cerere de înscriere în RENII, în urma căreia ANCPI eliberează autorizația de exercitare a profesiei, existând astfel cerința de înregistrare.

O cerință de acces în profesie constă în lipsa antecedentelor penale, persoana să nu fi fost condamnată pentru săvârșirea unei infracțiuni, pentru care nu a intervenit reabilitarea, în cazul agentului imobiliar, brokerului imobiliar și al agenției imobiliare.

O ultimă cerință de acces pe piața intermediarilor imobiliare se referă la cerința deținerii unei *polițe de asigurare de răspundere profesională*, în cazul *agentului imobiliar, brokerului imobiliar și agenției imobiliare*. Asigurarea pentru răspundere profesională trebuie încheiată anual, iar dovada trebuie depusă la ANCPI.

Standardele ocupaționale urmează a fi aprobate de către ANC.

2.2.2. *Formele de exercitare a profesiei*

Propunem reglementarea ca forme de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar următoarele:

- *Broker imobiliar individual* – se recunoaște posibilitatea unei persoane fizice astfel autorizată să intre în relație directă cu clientul, să angajeze agenți imobiliari sau alți brokeri imobiliari și să încheie contracte de colaborare cu alte agenții imobiliare sau brokeri imobiliari, cu precizarea că în acest din urmă caz contractul de intermediere cu clientul se încheie de către agenția imobiliară.
- *Agenție imobiliară prin brokerul său imobiliar* – se propune reglementarea distinctă a persoanelor juridice ca profesioniști în intermediere imobiliară, alături de persoanele fizice.
- *Agent imobiliar/broker imobiliar salariat al unei agenții imobiliare sau al unui broker imobiliar individual.*
- *Agent imobiliar/broker imobiliar/agenție imobiliară colaborator al unei agenții imobiliare sau al unui broker imobiliar individual, în baza unui contract civil.*

2.2.3. *Reînnoirea autorizației de intermediar imobiliar.*

Se propune obligativitatea reînnoirii autorizației emisă de către ANCPI, odată la fiecare trei ani, cu îndeplinirea următoarelor condiții: (i) efectuarea orelor minime de formare profesională continuă, (ii) capacitatea deplină de exercițiu, (iii) inexistența unei condamnări pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, (iv) asigurarea de răspundere profesională.

2.2.4. *Asigurarea libertății prestării serviciilor.*

Proiectul cuprinde măsuri referitoare la activitățile de intermediere imobiliară de către persoane fizice sau juridice dintr-un alt stat membru, fiind incluse dispoziții referitoare la regimul general de recunoaștere a calificării profesionale dobândite în alt stat membru, precum și referitoare la condițiile exercitării profesiei de intermediar imobiliar în România, temporar sau ocazional de către cetățenii unui stat membru.

2.2.5. *Asigurarea de răspundere profesională.*

Se propune obligativitatea încheierii unei astfel de polițe având ca beneficiar intermediarul imobiliar, atât în vederea dobândirii calității, cât și pentru reînnoirea autorizației. Condițiile sunt stabilite prin proiect.

2.2.6. *Înregistrarea și publicitatea agențiilor imobiliare în RENII.*

Se propune ca înregistrarea tuturor intermediarilor imobiliari cu drept de exercitare a profesiei pe teritoriul României să se realizeze prin înscrierea acestora în RENII. Se propune ca întocmirea, actualizarea și publicarea RENII să fie responsabilitatea ANCPI, respectiv ca RENII să fie public și afișat pe pagina de internet a ANCPI, informațiile și datele care se înscriu în RENII fiind stabilite prin proiect.

Înscrierea în RENII trebui să se facă la cererea persoanei interesate, cu respectarea cerințelor prevăzut prin proiect. În cazul admiterii cererii de înscriere, ANCPI eliberează **autorizația de exercitare a profesiei** și atribuie intermediarului imobiliar un **număr unic de înregistrare**, care se înscrie în RENII, în autorizație și care trebuie indicat în toate contractele încheiate de intermediarul imobiliar.

2.2.7. *Suspendarea și încetarea calității de intermediar imobiliar.*

Suspendarea calității de intermediar imobiliar intervine în cazul persoanei fizice, *agent imobiliar sau broker imobiliar*, după caz, în următoarele situații: cerere scrisă, ne-reînnoirea autorizației, neîncheierea asigurării de răspundere civilă profesională, cu titlu de sancțiune disciplinară. În astfel de cazuri, persoana fizică imobiliar este trecută în RENII în secțiunea celor suspendați, fără a i se retrage inițial autorizația, acordându-i-se posibilitatea reînscriserii ca intermediar imobiliar persoană fizică (agent imobiliar sau broker imobiliar, după caz) cu drept de liberă practică, iar în cazul agenției imobiliare/persoană juridică în următoarele situații: cerere scrisă, suspendarea temporară a activității societății înregistrată la oficiul registrului comerțului competent; cu

titlu de sancțiune disciplinară; suspendarea brokerului imobiliar, după trecerea unui termen de 30 zile fără a se îndeplini formalitățile pentru desemnarea unui broker imobiliar cu drept de liberă practică.

Încetarea calității de intermediar imobiliar intervine în cazul persoanei fizice, *agent imobiliar* sau *broker imobiliar*, după caz, în următoarele situații: cerere scrisă de renunțare la exercițiul profesiei, deces, condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, cu titlu de sancțiune disciplinară, urmarea suspendării pe o durată mai mare de doi ani în cazul cererii sau de șase luni în cazul ne-reînnoirii autorizației, iar în cazul agenției imobiliare/persoană juridică, în următoarele situații: cerere scrisă de renunțare la exercițiul profesiei, radiere din registrul comerțului, condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, (iv) cu titlu de sancțiune disciplinară, urmarea suspendării pe o durată mai mare de doi ani în cazul cererii. În astfel de cazuri, intermediarul imobiliar este radiat din RENII și i se retrage autorizația; încetarea calității brokerului imobiliar, după trecerea unui termen de 30 zile fără a se îndeplini formalitățile pentru desemnarea unui broker imobiliar cu drept de liberă practică.

2.2.8. Cerințe privind desfășurarea activității profesionale de intermediere imobiliară

O secțiune deosebit de importantă din textul propunerii legislative are în vedere reglementarea relațiilor specifice care se nasc în activitatea de intermediere imobiliară.

În acest sens, se propune definirea generică a părților la o tranzacție imobiliară care intenționează să constituie, să transfere sau să stingă un drept în legătură cu un imobil, respectiv să primească, să dobândească sau să beneficieze de un drept în legătură cu un imobil, ca fiind *înstrăinător* (incluzând vânzătorul și locatorul) și *dobânditor* (incluzând cumpărătorul și locatarul/chiriașul).

De asemenea, se propune definirea distinctă a noțiunilor de *client*, ca fiind beneficiarul sau beneficiarii serviciilor furnizate de către intermediarul imobiliar, care este și persoana cu care intermediarul imobiliar a încheiat un contract pentru prestarea serviciilor de intermediere imobiliară, și *terț*, ca fiind o parte a tranzacției imobiliare care nu a încheiat contract cu intermediarul imobiliar.

Totodată, se propune definirea noțiunilor fundamentale de (i) *intermediar al tranzacției*, însemnând un intermediar imobiliar care desfășoară activitățile specifice profesiei în favoarea unei părți a tranzacției imobiliare, a celeilalte părți a tranzacției imobiliare sau a ambelor, fără a acționa în calitate de intermediar exclusiv, respectiv de (ii) *intermediar exclusiv*, însemnând un intermediar imobiliar care desfășoară activitățile specifice profesiei în baza unui contract cu clauză de exclusivitate încheiat doar cu una din părțile tranzacției imobiliare preconizate, aceasta acordând la rândul său intermediarului imobiliar exclusivitate în intermedierea tranzacției preconizate.

Se reglementează clar cazurile în care intermediarul imobiliar are **dreptul să primească remunerația de la client**, acoperind atât (i) cazul în care se încheie tranzacția imobiliară prin acordul de voință al părților, exprimat potrivit legii, ca urmare a activității intermediarului imobiliar, cât și (ii) cazul în care intermediarul imobiliar și clientul au încheiat un contract cu clauză de exclusivitate, chiar dacă tranzacția imobiliară se încheie de către client fără intermediarul exclusiv. *Mutatis mutandis*, textul prevede că intermediarul imobiliar nu are dreptul la plata remunerației din partea clientului dacă: (i) între client și intermediarul imobiliar nu este încheiat un contract, în condițiile legii, (ii) părțile tranzacției imobiliare preconizate nu au încheiat nicio convenție privind dreptul asupra imobilului în legătură cu care s-a efectuat activitatea de intermediere.

Propunerea legislativă statuează că activitatea intermediarilor imobiliari trebuie să se desfășoare cu respectarea următoarelor principii fundamentale:

- *Serviciile de intermediere imobiliară se furnizează numai în baza unui contract încheiat în formă scrisă cu clientul, cu indicarea numărului unic de înregistrat al intermediarului imobiliar.*
- *Intermediarul imobiliar poate acționa în favoarea uneia dintre părțile tranzacției imobiliare preconizate sau în favoarea ambelor părți, în condițiile legii.*
- *În cazul contractului cu clauză de exclusivitate, activitatea de intermediere se realizează în considerarea exclusivității reciproce acordată între părțile contractului, în sensul că intermediarul exclusiv va acționa exclusiv în numele și în interesul părții tranzacției imobiliare care are calitatea de client al său, iar oferirea sau căutarea unei proprietăți imobiliare este încredințată de către client doar intermediarului exclusiv, cu excluderea altor intermediari imobiliari.*

- Se stabilesc obligații de dezvăluire în sarcina intermediarilor imobiliari, aplicabile în mod corespunzător în funcție de formele activității de intermediere imobiliară agreată cu clientul.

Prin utilizarea conceptelor mai sus menționate, se propune reglementarea diferențiată a relațiilor dintre intermediarul imobiliar și părțile tranzacției imobiliare. Inițial, un intermediar imobiliar autorizat poate intra într-o relație de intermediere fie ca *intermediar al tranzacției*, fie ca *intermediar exclusiv al înstrăinătorului* sau ca *intermediar exclusiv al dobânditorului*, după caz. Subsecvent, în situația în care intermediarul imobiliar a încheiat un contract de intermediere cu o parte a unei tranzacții imobiliare și dorește să presteze servicii și pentru cealaltă parte a aceleiași tranzacții, intermediarul imobiliar este obligat să informeze în scris ambele părți ale tranzacției cu privire la acest fapt. *Mutatis mutandis*, în situația în care intermediarul imobiliar a încheiat un contract cu clauză de exclusivitate cu una dintre părțile tranzacției imobiliare și dorește să presteze servicii și pentru cealaltă parte a aceleiași tranzacții, intermediarul imobiliar este obligat să obțină acordul scris al ambelor părți ale tranzacției anterior sau concomitent încheierii contractului și cu cealaltă parte a tranzacției imobiliare.

Cu titlu general, indiferente de tipul serviciilor de intermediere imobiliară, se propune enumerarea elementelor asupra cărora clientul trebuie să fie informat în scris, corect, complet și precis, încă din faza precontractuală, precum și a elementelor minime obligatorii din cuprinsul contractului de intermediere imobiliară, indiferent de tipul acestuia. Se propune integrarea unor prevederi legale care se regăsesc în *Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Ca element de noutate, se propune stipularea obligației titularilor drepturilor asupra imobilului de a menționa în contractul încheiat cu intermediarul imobiliar viciile cunoscute ale imobilului, precum și obligația intermediarului imobiliar de a transmite aceste informații către cealaltă parte a tranzacției imobiliare. În mod distinct, se propune stipularea informațiilor privind imobilul care trebuie furnizate de intermediarul imobiliar.

Se propune instituirea prezumției că intermediarul imobiliar efectuează o activitate de intermediere în calitate de *intermediar de tranzacție*, cu excepția cazului în care o relație de exclusivitate în calitate de intermediar exclusiv se stabilește prin contractul scris încheiat cu clientul.

Se propune enumerarea distinctă a obligațiilor unui intermediar al tranzacției de obligațiile unui intermediar exclusiv (acestea din urmă mai oneroase), în acord cu practicile și standardele internaționale aplicabile în acest caz. De asemenea, în ambele cazuri se propune obligativitatea menționării acestor obligații în contractul scris încheiat cu clientul sau într-un document separat, precum și dezvăluirea clară a calității în care intermediarul acționează precum și a drepturile și obligațiile aferente, dezvăluire care trebuie făcută anterior sau concomitent cu semnarea contractului cu clientul.

Totodată, se propune reglementarea *relației intermediarului cu terțul*, prin enumerarea unor obligații minime legale care trebuie respectate de către intermediarul imobiliar față de o parte a tranzacției imobiliare, chiar dacă nu are contact încheiat cu aceasta.

Se propune reglementarea în cadrul unei secțiuni separate din textul legii a dispozițiilor privind obligațiile specifice de dezvăluire care le incumbă intermediarilor imobiliari, cum ar fi: (i) anterior stabilirii unei relații de intermediere, obligația de a-i prezenta și explica înstrăinătorului, respectiv dobânditorului, după caz, dreptul său de a opta între contractarea în calitate de *intermediar al tranzacției* sau în calitate de *intermediar exclusiv*, împreună cu particularitățile specifice fiecărui tip de contract, incluzând drepturile și obligațiile specifice reglementate prin prezenta lege; (ii) dacă *înstrăinătorul* a optat pentru încheierea unui contract de intermediere în calitate de *intermediar al tranzacției* și există un dobânditor interesat care a încheiat un contract cu clauză de exclusivitate cu același intermediar imobiliar, obligația de a dezvălui clienților săi dubla calitate în care acționează în legătură cu potențiala tranzacție imobiliară și de a prezenta posibilitatea modificării calității intermediarului, în condițiile legii; (iii) în cazul în care înstrăinătorul sau dobânditorul, după caz, a optat pentru încheierea unui contract cu clauză de exclusivitate, obligația de a dezvălui terților interesați să încheie tranzacția imobiliară cu clientul faptul că intermediarul acționează în calitate de intermediar exclusiv împreună cu particularitățile specifice, etc.

Nu în ultimul rând, proiectul prevede interzicerea intermediarilor imobiliari, indiferent dacă acționează în calitate de intermediar al tranzacției sau intermediar exclusiv, să condiționeze prezentarea ofertei unui terț interesat să dobândească de la sau să înstrăineze către client un anumit imobil de încheierea unui contract de intermediere imobiliară.

2.2.9. Răspunderea intermediarilor imobiliari.

Se instituie regula potrivit căreia, în desfășurarea activității lor, intermediarii imobiliari răspund disciplinar, administrativ, civil sau penal, după caz. Proiectul nu prevede incriminarea exercitării fără drept a profesiei de intermediar imobiliar.

Sub aspectul răspunderii disciplinare, proiectul de act normativ stabilește faptele care reprezintă abateri disciplinare, respectiv abateri disciplinare grave, precum și sancțiunile disciplinare aplicabile de către ANCPI: (i) avertisment, (ii) suspendarea calității de intermediar imobiliar pe o perioadă de la o lună la un an, (iii) retragerea calității de intermediar imobiliar.

De asemenea, în scopul asigurării eficacității măsurilor preconizate, se propune stabilirea răspunderii contravenționale a intermediarilor imobiliari, sens în care proiectul prevede faptele care constituie contravenții și sancțiunile contravenționale aplicabile de către ANCPI. Precizăm că personalul ANCPI acționează deja ca și agent constator și sancționator al contravențiilor în cazul persoanelor fizice autorizate în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei pe teritoriul României.

2.2.10. Aspecte privind entitatea desemnată pentru îndeplinirea atribuțiilor referitoare la organizarea activității intermediarilor imobiliari.

O chestiune distinctă care a fost atent analizată în legătură cu soluțiile legislative preconizate se referă la autoritatea desemnată în cuprinsul propunerii legislative cu atribuții în domeniul profesiei reglementate.

Dintre cele trei modele de reglementare identificate în sistemele legislative ale statelor membre care au reglementat profesia - *reglementare de stat* (*En: state regulation*), *auto-reglementare* (*En: self-regulation*), *reglementare mixtă* (*En: mixed regulation*) - inițiatorii au optat pentru **reglementarea de stat**, apreciind că implementarea unui organism profesional în România este prematură la acest moment.

În urma analizării actelor care reglementează organizarea și funcționarea diferitelor autorități publice din România organizate la nivel central, precum și urmarea consultărilor derulate cu reprezentanții MDLP și ANCPI, autoritatea publică desemnată prin proiect este ANCPI, aceasta confirmând posibilitatea preluării și îndeplinirii atribuțiilor specifice, incluzând:

- *Organizarea examenului de intrare în profesie și emiterea autorizațiilor pentru exercitarea profesiei de intermediar imobiliar* (inclusiv atribuirea numărului unic de înregistrare al intermediarului imobiliar și emiterea cardului profesional european), formarea profesională inițială urmând a fi asigurată de furnizorii de formare profesională autorizați, potrivit legislației în vigoare privind formarea profesională a adulților;
- *Organizarea evidenței intermediarilor imobiliari, prin înregistrarea acestora în RENII*; Raportat la atribuția întocmirii, actualizării (lunare) și publicării RENII (pe pagina de internet a ANCPI), se propune elaborarea unui *software* și organizarea evidenței intermediarilor imobiliari în sistem informatizat, aspect de natură a simplifica îndeplinirea acestei atribuții.
- *Avizarea standardelor ocupaționale aferente ocupațiilor de agent imobiliar și broker imobiliar, respectiv avizarea furnizorilor de formare profesională* care doresc să organizeze programe de formare profesională pentru intermediarii imobiliari;
- În legătură cu cazurile de *suspendare și/sau de încetare a calității de intermediar imobiliar*, ANCPI verifică cererile primite, efectuează periodic verificări din oficiu (e.g. valabilitatea asigurării de răspundere civilă profesională, reînnoirea autorizației la împlinirea termenului de trei ani de la autorizare) și emite actele administrative corespunzătoare pentru suspendarea sau retragerea calității după caz.
- ANCPI exercită *prerogativa disciplinară*, sens în care primește sesizări disciplinare și le soluționează, în conformitate cu o procedură disciplinară aprobată prin ordin cu caracter normativ al directorului general al ANCPI, constatând abateri disciplinare și aplicând sancțiuni disciplinare, după caz;
- ANCPI *constată și sancționează contravențiile* prevăzute prin proiectul de act normativ.

Inițiatorii au avut în vedere și faptul că structura ANCPI include acoperirea locală pe întreg teritoriul României, prin intermediul celor 42 de birouri de cadastru și publicitate imobiliară, organizate în fiecare județ și în

municipiul București, care funcționează în subordinea ANCPI. Prin intermediul acestor instituții teritoriale s-ar putea asigura o anumită interfață cu intermediarii imobiliari, ținând seama și de posibilitatea dezvoltării de către ANCPI a unei aplicații informatice pentru primirea și eliberarea unor documente prin mijloace de comunicare la distanță.

Secțiunea a 3-a

Impactul socio-economic

Proiectul de act normativ va avea impact favorabil prin realizarea obiectivelor de interes public urmărite și asupra categoriilor de persoane pe care măsurile urmăresc să le protejeze.

Consumatorii clienți-beneficiari ai serviciilor de intermediere imobiliară

Măsurile de reglementare profesională urmăresc să protejeze în primul rând persoanele fizice care utilizează servicii de intermediere imobiliară în România pentru a încheia o tranzacție imobiliară, în scop rezidențial (în principal), adică pentru a vinde ori a da în chirie un imobil-locuință din patrimoniul lor personal, sau pentru a cumpăra ori obține folosința unui imobil-locuință prin închiriere.

O specificitate de notorietate a acestui segment în România este aceea că majoritatea populației are o predilecție covârșitoare spre a deține locuințe în proprietate. Potrivit Oficiului European de Statistică (Eurostat), în România sunt mai mulți proprietari de locuințe din blocul comunitar, peste 95% având un imobil în proprietate. Aceeași tendință s-a manifestat în continuare și în anul 2022, potrivit Eurostat. În 2021, cel mai ridicat procent de proprietari de locuințe s-a înregistrat în România – 95,30% din populație trăia într-o locuință proprietate personală, iar România e situată tot pe primul loc în topul locuințelor proprietate personală libere de ipotecă sau credit ipotecar cu un procent de 93,9%.

În același timp, în 2021-2022, 41% din populația României locuia în condiții de supraaglomerare, iar România se situează pe primul loc în topul privațiunilor materiale și sociale severe cu o rată de 24,30% cea mai mare din Europa (rată ce depășește 30% în sud-estul României). Aceleași studii Eurostat descriu România prin particularitatea existenței unor contraste puternice între diferite zone ale țării precum și a unor inegalități de venituri semnificative între extreme, coeficientul Gini plasând România între statele membre UE cu disparități mari între veniturile populației. Totodată, în 2022 România a fost clasată pe primul loc în Europa după venitul real disponibil (indice 226), reprezentând o creștere mai mult decât dublă față de anul 2010.

Așa cum rezultă din informațiile statistice publicate de INS (*Fondul de locuințe Anul 2022*), numărul locuințelor și al suprafeței locuibile a crescut în continuare în anul 2022, 98,1% din locuințele aflate în mediul urban la 31.12.2022 aflându-se în proprietate privată. Ponderea numărului de locuințe terminate din fonduri publice a scăzut față de anul precedent, de la 2,3% în anul 2021 la 1,9% în anul 2022.

În aceste condiții, Inițiatorii apreciază că în România consumatorii de servicii imobiliare reprezintă o categorie-cheie de importanță majoră și în egală măsură vulnerabilă. Cererea constantă pentru locuințe noi rezultă din numărul construcțiilor noi raportate în anul 2022, ce reprezintă 59,2% din totalul investițiilor realizate în economia națională, în creștere față de anul 2021 (potrivit INS). Astfel, în pofida puterii de cumpărare a populației și opțiunii evidente pentru achiziția de locuințe în detrimentul închirierii, nivelul de informare, educație și protecție a consumatorilor se află în disonanță cu investițiile pe care acestea le realizează, cu impact macro-economic.

Profesioniștii clienți-beneficiari ai serviciilor de intermediere imobiliară

Clienții serviciilor de intermediere imobiliară din România nu se limitează la consumatori, existând un segment important de beneficiari ai acestor servicii care nu au calitatea de consumatori. Proiectul urmărește să protejeze și interesele acestor clienți, identificați atât raportat la *segmentul tranzacțiilor imobiliare rezidențiale* – în acele cazuri în care înstrăinătorul sau dobânditorul locuinței nu este o persoană fizică sau imobilul, deși situat într-o clădire rezidențială, nu are în mod obligatoriu această destinație, cât și raportat la *segmentul tranzacțiilor imobiliare comerciale* – piață pe care intermediarii imobiliari sunt de asemenea prezenți și activi, fiind exclusă aici participarea consumatorilor.

Astfel cum rezultă din raportul BNR pe anul 2022, piața imobiliară comercială a marcat în anul 2022 o revenire semnificativă în urma ajustărilor negative din perioada pandemiei, evoluție reflectată în valoarea investițiilor imobiliare comerciale, în creștere cu 36% față de anul 2021. Mai mult de jumătate din totalul investițiilor (62%) au fost orientate către spații de birouri, 24% către clădiri de retail și 7% către spații industriale.

Furnizorii de servicii de intermediere imobiliară

Într-o măsură semnificativă și de importanță egală cu obiectivul protecției consumatorilor, măsurile de reglementare profesională propuse în proiect urmăresc să protejeze interesele profesioniștilor în intermediere imobiliară înșși din România.

În acest sens, relevante sunt rezultatele sondajelor efectuate în cadrul procesului de implicare a părților interesate de reglementare. Astfel, majoritatea agenților respondenți la studiu consideră că măsurile de reglementare profesională propuse sunt utile sau chiar foarte utile (71%). Agenții imobiliari consideră că este necesară reglementarea activității imobiliare din mai multe raționamente, cele mai întâlnite răspunsuri fiind: *necesitatea unei norme de conduită, specializarea meseriei prin introducerea unor cursuri obligatorii, dar și o mai mare claritate a procesului de intermediere imobiliară*. Întrebați despre utilitatea măsurilor de reglementare a activității imobiliare, majoritatea respondenților consideră că cele mai importante sunt:

- *obligativitatea încheierii unui contract scris cu clientul pentru exercitarea activității profesionale – votată ca absolut necesară de 74% dintre respondenți;*
- *introducerea unor norme de conduită pentru agenții imobiliari în procesul de intermediere și tranzacționare imobiliară (drepturi și obligații clare între părțile contractului) – 59%;*
- *definirea activităților profesionale specifice intermediarului imobiliar și a rolului său în cadrul unei tranzacții imobiliare – 59%;*
- *obligativitatea efectuării unui curs de formare profesională inițială pentru a intra în profesie (180 de ore, dintre care cel puțin 60 de ore de practică) și a absolvirii acestui curs – 57%;*
- *înființarea unui registru electronic național al intermediarilor imobiliari (RENII) în care toți agenții imobiliari să fie obligați să se înscrie pentru a putea profesa – 57%.*

Prin măsurile restrictive de reglementare profesională din Proiect, inițiatorii urmăresc astfel însăși protecția profesioniștilor în intermediere imobiliară. Protecția acestor interese a fost configurată atât (i) în relație cu *clientul* și cu *ceilalți actori implicați într-o tranzacție imobiliară* cu care intermediarul imobiliar interacționează pe parcursul furnizării serviciilor sale (e.g. notar public, auditor energetic, avocat, broker de credite, etc.). cât și (ii) în relațiile *dintre profesioniști* în intermediere imobiliară.

Bugetul de stat

Nu în ultimul rând, Inițiatorii au semnalat din consultarea părților implicate faptul că o problemă esențială ce creează premisele unor disfuncționalități ale pieței serviciilor de intermediere imobiliară în România constă în *realizarea "la negru" a veniturilor* din această activitate. În strânsă legătură cu faptul că majoritatea covârșitoare a pieței imobiliare constă în segmentul rezidențial, coroborat cu calitatea de consumatori – clienți persoane fizice în cele mai multe dintre cazuri, serviciile se prestează fără a exista un contract scris, iar veniturile se plătesc de către client și se încasează de către o serie de furnizori de servicii în numerar, venituri care nu se contabilizează și nu se fiscalizează.

Așa cum a arătat Consiliul Concurenței prin raportul asupra investigației din 2009, piața intermediarilor imobiliare este caracterizată printr-o lipsă de transparență. În absența oricărei reglementări a acestei piețe, date și informații exacte privind volumul veniturilor generate de acest servicii sunt indisponibile, tocmai această lipsă de transparență constituind și un factor favorizant al realizării veniturilor cu eludarea obligațiilor fiscale aferente.

Măsurile de reglementare propuse prin acest proiect de act normativ urmăresc, așadar, să maximizeze o serie de beneficii, cum a fi:

- Simplificarea tranzacțiilor imobiliare de partea înstrăinătorului/dobânditorului, dar și a celorlalți participanți prin creșterea implicării profesioniștilor în intermediere (degrevarea beneficiarilor serviciilor de intermediere imobiliară și economisirea resurselor necesare pentru organizarea vizionărilor, proceduri administrative, discuții și negocieri);
- Reducerea timpului necesar pentru încheierea unei tranzacții imobiliare prin intermedierea sa de către profesioniști care cunosc piața imobiliară pe care se tranzacționează un imobil;

- Reducerea riscurilor pentru înstrăinătorii/dobânditorii care intenționează să încheie o tranzacție imobiliară apelând la serviciile profesionale ale unui intermediar imobiliar calificat și autorizat în mod corespunzător;
- Identificarea și stabilirea valorii adecvate a prețului de vânzare/cumpărare a unui imobil;
- Promovarea adecvată a ofertelor de înstrăinare și/sau a cererilor de achiziționare a unui imobil de către profesioniști în intermediere;
- Evitarea transferului drepturilor asupra imobilelor în condiții de necunoaștere a unor vicii care le fac improprie întrebuințării preconizate sau care le reduc valoarea.

Secțiunea a 4-a

Impactul financiar asupra bugetului general consolidat atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (5 ani), inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri

În baza consultărilor efectuate cu reprezentanții ANCPI și a estimărilor autorității publice desemnate că îndeplinirea atribuțiilor suplimentare prevăzute de prezenta lege nu presupun înființarea unor structuri noi în organigrama ANCPI și nici suplimentarea numărului de posturi, apreciem că adoptarea prezentului proiect de act normativ nu atrage majorarea cheltuielilor bugetare.

Veniturile rezultate din amenziile contravenționale aplicate se vor face venit la bugetul de stat.

În mod indirect, apreciem că proiectul este de natură să conducă la o mai bună colectare a sumelor datorate bugetului de stat și bugetului asigurărilor sociale de stat, ca efect al obligativității furnizării serviciilor în baza unui contract scris de intermediere imobiliară, cu consecința fiscalizării corecte a veniturilor rezultate din această activitate.

Secțiunea a 5-a

Impactul asupra sistemului juridic

Efectul proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare este redus.

În ceea ce privește măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ, se prevede emiterea unor ordine cu caracter normativ ale directorului general al ANCPI: pentru aprobarea *regulamentului privind autorizarea și înregistrarea intermediarilor imobiliari*, în termen de cel mult șase luni de la data intrării în vigoare, respectiv pentru *aprobarea codului deontologic al intermediarilor imobiliari și regulamentul disciplinar, precum și atribuțiile comisiei de etică și disciplină a acestora* în termen de cel mult 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei propuneri legislative.

Proiectul cuprinde măsuri legislative de modificare a actelor normative asupra cărora reglementarea are impact, după cum urmează:

- La art. 4 din *Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, după litera d¹) se introduce o nouă literă d²), cu următorul conținut:
"d²) îndeplinește atribuțiile care îi revin în calitate de autoritate competentă desemnată pentru profesia de intermediar imobiliar".
- La art. 5 alin. (1) din *Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare*, lit. h) de modifică după cum urmează:
"h) intermediarii imobiliari și dezvoltatorii imobiliari, inclusiv atunci când acționează în calitate de intermediari în închirierea de bunuri imobile, dar numai în ceea ce privește tranzacțiile pentru care valoarea chiriei lunare reprezintă echivalentul în lei a 10.000 euro sau mai mult;"

- Prevederile art. 2 pct. 28, 29 și 30 și ale art. 9^a – 9¹¹ din *Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, se abrogă.

De asemenea, ori de câte ori în cuprinsul unui act normativ se face referire la *agenți imobiliari* sau la *agenții imobiliare*, referirea se va înțelege ca fiind făcută la *intermediari imobiliari – agenți imobiliari, brokeri imobiliari sau agenții imobiliare*, după caz -, autorizați în conformitate cu dispozițiile prezentei propuneri legislative

Secțiunea a 6-a

Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

Prezentul proiect de act normativ a fost elaborat în urma unui amplu proces de consultare cu părțile interesate, valorificând observațiile și propunerile transmise în cadrul procedurii legislative derulate pe marginea inițiativei anterioare (L121/2023, PLX 310/2023), precum și datele colectate cu ocazia efectuării testului de proporționalitate.

În acest context, inițiatorii au acordat o atenție sporită tuturor părților vizate și urmăresc menținerea posibilității acestora de a-și face cunoscute punctele de vedere pe parcursul dezbaterii prezentului proiect.

Astfel, au fost desfășurate proceduri de consultare și reuniuni de lucru cu reprezentanți ai furnizorilor de servicii de intermediere imobiliară din România, destinatarii măsurilor de reglementare a profesiei și persoane direct vizate de restricționarea accesului și exercitării acestei activități în forma propusă prin proiect. Aceste consultări au început încă din anul 2021, stând la baza elaborării propunerii anterioare (L121/2023, PLX 310/2023) ca urmare a reacției pozitive față de intenția de reglementare a profesiei din partea profesioniștilor în intermediere imobiliară din România, prin intermediul unor diverse entități și organizații reprezentative, asociații patronale sau asociații profesionale ale agenților imobiliare și agenților imobiliari din România.

De asemenea, au fost derulate proceduri de consultare materializate printr-o serie de observații și propuneri transmise de diferite autorități publice în procedura legislativă anterioară (L121/2023, PLX 310/2023), care au determinat amendarea soluțiilor propuse anterior, având ca rezultat elaborarea prezentului proiect care valorifică punctele de vedere sau avizele transmise în procedura legislativă anterioară (Consiliul Legislativ, Consiliul Economic și Social, Consiliul Superior al Magistraturii, Consiliul Concurenței). De asemenea, inițiatorii au organizat multiple reuniuni de lucru și consultări pe marginea măsurilor propuse prin aceste Proiect, în particular cu Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA), Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), Ministerul Educației (ME) și Autoritatea Națională pentru Calificări (ANC), Ministerul Muncii și Solidarității Sociale (MMSS), respectiv cu Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR) și Uniunea Națională a Barourilor din România (UNBR) în cadrul întâlnirilor de lucru cu reprezentanții organelor de conducere ale acestor organizații profesionale.

Nu în ultimul rând, proiectul de act normativ a fost elaborat în urma unei ample analize comparative a situației reglementării profesiei de intermediar imobiliar (agent imobiliar, broker imobiliar) în diferite jurisdicții ale lumii, dar mai ales în statele membre ale Uniunii Europene, ale Spațiului Economic European și Confederația Elvețiană. Inițiatorii au asigurat astfel participarea la multiple ședințe ale grupului de lucru pentru reglementare din cadrul Asociației Europene a Profesiiilor Imobiliare/*Conseil Européenne des Professions Immobilières* (CEPI), consultarea reciprocă și schimbul de informații privind situația reglementării profesiei de intermediar imobiliar.

În acest sens, textul proiectului de act normativ a fost pus la dispoziția CEPI tradus din limba română în limba engleză, fiind astfel diseminat reprezentanților din diferitele state membre în vederea consultării în cadrul reuniunilor de lucru. Totodată, CEPI a pus la dispoziția inițiatorilor o serie de informații și documente utile, printre care și raportul *"Situația reglementării profesiilor imobiliare în Europa 2022"*, din care rezultă situația statelor membre UE care au o anumită reglementare a profesiei de intermediar imobiliar (25 reglementări naționale), cu furnizarea detaliilor centralizate privind reglementările astfel adoptate de următoarele state membre: Austria (AT), Belgia (BE), Cehia (CZ), Germania (DE), Spania (ES), Finlanda (FI), Franța (FR), Grecia

(GR/EL), Ungaria (HU), Irlanda (IE), Italia (IT), Luxemburg (LU), Olanda (NL), Polonia (PL), Suedia (SE), Slovacia (SK), Slovenia (SI).

Inițiatorii au analizat și informațiile raportate în baza de date a Comisiei privind profesiile reglementate (RegProf) din care rezultă că profesia de intermediar imobiliar/agent imobiliar/ broker imobiliar este raportată către UE ca fiind reglementată în următoarele state membre UE: Austria (AT), Belgia (BE), Croația (HR), Cipru (CY), Danemarca (DK), Finlanda (FI), Franța (FR), Ungaria (HU), Irlanda (IE), Italia (IT), Luxemburg (LU), Slovacia (SK), Slovenia (SI), Suedia (SE), și în următoarele state membre ale Spațiului Economic European (SSE): Islanda (IS), Norvegia (NO), Elveția (CH).

Secțiunea a 7-a

Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

În cadrul procedurilor de informare și consultare a părților implicate, specifice evaluării proporționalității prevăzute de Legea nr. 245/2020, Inițiatorii s-au consultat cu asociații profesionale și patronale reprezentative din piața serviciilor de intermediere imobiliară din România, precum și cu diverși furnizori ai acestor servicii. De asemenea, au fost derulate prin mass-media campanii de informare privind măsurile legislative propuse prin prezentul proiect.

Inițiatorii au constatat o reacție favorabilă introducerii măsurilor de reglementare profesională propuse, atât din partea beneficiarilor serviciilor de intermediere imobiliară (consumatori și profesioniști), cât și din rândul furnizorilor de servicii de intermediere imobiliară. Potrivit unui studiu (storia.ro), rezultatele sondajului arată că reglementarea activității de intermediere imobiliară este considerată ca fiind o măsură absolut necesară, opțiune bifată de 62% dintre agenții imobiliari și de 63% dintre cumpărători, chiriași și proprietari, toate categoriile fiind și încrezătoare că legea va ajunge să fie implementată la noi în țară.

Cumpărătorii, chiriașii și proprietarii respondenți la studiu consideră necesară reglementarea intermedierei imobiliare pentru a rezolva mai multe nevoi, cum ar fi: *soluționarea anunțurilor dublate, acuratețea și transparentizarea informațiilor proprietăților, dar și definirea clară a drepturilor și a obligațiilor părților implicate în desfășurarea procesului imobiliar*. Consumatorii consideră că o propunere de lege de intermediere imobiliară este absolut necesară (63%), cele mai importante măsuri menționate de aceștia fiind cele care îi impactează direct:

- *introducerea unor norme generale privind protecția consumatorilor, cum ar fi stabilirea informațiilor obligatorii privind imobilul și tranzacția care trebuie furnizate – votată ca absolut necesară de 82% dintre respondenți;*
- *introducerea unor norme de conduită pentru agenții imobiliari în procesul de intermediere și tranzacționare imobiliară (drepturi și obligații clare între părțile contractului) – 77%;*
- *definirea activităților profesionale specifice intermediarului imobiliar și a rolului său în cadrul unei tranzacții imobiliare – 70%;*
- *obligativitatea încheierii unui contract scris cu clientul pentru exercitarea activității profesionale – 70%;*
- *înființarea unui registru electronic național al intermediarilor imobiliari (RENII) în care toți agenții imobiliari să fie obligați să se înscrie pentru a putea profesa – 68%.*

Informațiile privind măsurile legislative preconizate prin proiect care se regăsesc în propunerea legislativă anterioară (L121/2023, PLX 310/2023) au fost făcute publice atât în cadrul procedurii legislative de la Senat, cât și în procedura legislativă din Camera Deputaților, prin publicarea actelor din fișa actului normativ pe paginile web ale fiecăreia din cele două Camere ale Parlamentului României. În acest mod, a fost asigurat dreptul cetățenilor, furnizorilor și beneficiarilor de servicii de intermediere imobiliară, precum și al oricărei alte persoane fizice sau juridice, de drept public sau de drept privat, de a lua cunoștință despre conținutul măsurilor legislative propuse, de expunerea de motive ce însoțește proiectul, de parcursul legislativ și de diferitele puncte de vedere și avize pe marginea acestuia. Aceleași exigențe referitoare la informarea publică se vor respecta *mutatis mutandis* și în cazul prezentului proiect de act normativ.

Secțiunea a 8-a

Măsurile privind implementarea, monitorizarea și evaluarea proiectului de act normativ

În vederea asigurării punerii în aplicare a prezentei legi, MMSS va actualiza COR în acord cu reglementarea distinctă a ocupațiilor de *agent imobiliar* și *broker imobiliar* în termen de cel mult două luni de la data intrării în vigoare, iar ANC va aproba standardele ocupaționale aferente acestor două ocupații în termen de cel mult șase luni de la data intrării în vigoare.

Ordinul cu caracter normativ al directorului general al ANCPI pentru aprobarea regulamentului privind autorizarea și înregistrarea intermediarilor imobiliari se emite în termen de cel mult șase luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi. Ordinul cu caracter normativ al directorului general al ANCPI pentru aprobarea codului deontologic al intermediarilor imobiliari și regulamentul disciplinar, precum și atribuțiile comisiei de etică și disciplină a acestora se emite în termen de cel mult 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

ANCPI va întocmi primul RENII în termen de cel mult 12 luni de la data intrării în vigoare, cu respectarea dispozițiilor tranzitorii și finale din prezenta lege. Primul examen pentru intrarea în profesia de intermediar imobiliar va fi organizat de către ANCPI în termen de cel mult trei luni de la data publicării primului RENII.

Inițiatori:

Gabriel Andronache, deputat PNL

Ciprian Șerban, deputat PSD

Laura Vicol, deputat PSD

Ioan Cupșa, deputat PNL

Florin Roman, deputat PNL

Daniel Fenechiu, senator PNL

Cristian Niculescu-Țăgârlaș, senator PNL

Ladislau Ladany, deputat UDMR

Ionel Stancu, deputat Minorități