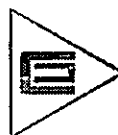




CONSILIUL CONCURENȚEI
REGISTRATURA GENERALĂ

RG / 3516 / 04.04.2024

CONSILIUL
CONCURENȚEI
ROMÂNIA



Domnului Secretar General Mario-Ovidiu OPREA
SECRETAR GENERAL AL SENATULUI
SENATUL ROMÂNIEI

Calea 13 Septembrie nr. 1-3, sector 5, București, cod poștal: 050711

Subiect: Adresa dumneavoastră nr. 1280 din 12.03.2024, înregistrată la Consiliul Concurenței
cu nr. RG 3516/14.03.2024 (Cazul nr. 2400579)

Biroul permanent al Senatului

L. 162 / 4.04.2024

Stimate Domnule Secretar General,

Urmare adresei dumneavoastră mai sus menționată, referitoare la transmiterea de către Consiliul Concurenței a unei opinii cu privire la *Propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară (b130/06.03.2024)*¹, vă comunicăm următoarele:

Prin expunerea de motive, legiuitorul prezintă scopul *Propunerii legislative*, respectiv reglementarea organizării activității de intermediere imobiliară, precum și modalitatea de organizare și funcționare a profesiei de intermediar imobiliar, prin dispoziții legale care sunt în acord cu cerințele *Directivei (UE) 2018/958 a Parlamentului European și a Consiliului din 28 iunie 2018 privind efectuarea unui test de proporționalitate înainte de adoptarea unor noi reglementări referitoare la profesii*, precum și ale *Directivei 2005/36/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 7 septembrie 2005 privind recunoașterea calificărilor profesionale*, prin faptul că acestea nu sunt discriminatorii, sunt justificate de obiective de interes public, sunt proporționale și sunt adoptate după informarea și implicarea părților interesate.

Proiectul de reglementare a exercitării libere și independente a profesiei de intermediar imobiliar propune definiții ale unor termeni specifici, propune înființarea Registrului Electronic Național al Intermediarilor Imobiliari (RENII), elaborarea unor norme de conduită specifice activității reglementate, condițiile și procedura de autorizare a intermediarilor imobiliari, formele de exercitare a profesiei, asigurarea de răspundere profesională, reînnoirea autorizației de agent imobiliar, înregistrarea și publicitatea agenților imobiliari în RENII, suspendarea și încetarea calității de intermediar imobiliar, răspunderea agenților imobiliari și sancțiunile disciplinare aplicabile, precum și dispoziții specifice activității de intermediere imobiliară. Astfel, proiectul propune 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; instituirea principiului obligativității exercitării activității profesionale de către intermediarul imobiliar exclusiv în baza unui contract cu clientul, încheiat în formă scrisă. Concret, textul prevede faptul că intermediarul

¹ denumită, în continuare, „*Propunerea legislativă*”.

imobiliar nu are dreptul la plata remunerației din partea clientului dacă între client și intermediarul imobiliar nu este încheiat un contract în condițiile legii, precum și din rațiuni de fiscalizare adecvată a veniturilor realizate din aceste servicii.

Propunerea legislativă statuează următoarele principii:

- Obligatorietatea unui contract încheiat în formă scrisă cu clientul, cu indicarea numărului unic de înregistrare a intermediarului imobiliar.
- Intermediarul imobiliar poate acționa fie doar în favoarea uneia dintre părțile tranzacției imobiliare, fie în favoarea ambelor părți.
- În cazul contractului cu clauză de exclusivitate, activitatea de intermediere se realizează în considerarea exclusivității reciproce acordate între părțile contractului.
- Stabilirea unor obligații de dezvăluire în sarcina intermediarilor imobiliari, aplicabile în mod corespunzător, în funcție de formele activității de intermediere imobiliară agreeată cu clientul.
- 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 acesta nu are contract încheiat.
- Propunerea legislativă interzice intermediarilor imobiliari să condiționeze prezentarea ofertei unui terț interesat de încheierea unui contract de intermediere imobiliară.

Un alt aspect pe care propunerea legislativă îl tratează se referă la entitatea desemnată pentru îndeplinirea atribuțiilor referitoare la organizarea activității intermediarilor imobiliari, respectiv Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI). Pe cale de consecință, ANCPPI va organiza examenul de intrare în profesie și emiterea autorizațiilor de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar, va atribui numărul unic de înregistrare a intermediarului imobiliar și emiterea cardului profesional european, va organiza evidența intermediarilor imobiliari prin înregistrarea acestora în RENII pe pagina de internet a Autorității, în speță a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) și va avea prerogative disciplinare și de implicare în cazurile de suspendare/încetare/reînnoire a autorizației de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar. În acest sens, se propune elaborarea unui software și organizarea evidenței în sistem informatizat. ANCPPI va constata și sancționa contravențiile prevăzute de *Propunerea legislativă*.

Propunerea legislativă dedică un capitol aparte libertății prestării serviciilor de agent/agenție de intermediere imobiliară de către cetățenii unui Stat Membru al Uniunii Europene pe teritoriul României, exercitare a profesiei cu titlu temporar sau ocazional. Astfel, *Propunerea legislativă* menționează că natura temporară și ocazională a furnizării de servicii de intermediere imobiliară este evaluată de la caz la caz de către Autoritate, în special în funcție de durata, frecvența și continuitatea acesteia.

Din analiza celor propuse în *Propunerea legislativă* reiese dorința inițiatorilor de a interveni în reglementarea unei profesii libere și a serviciilor de specialitate reprezentate de intermedierea imobiliară, domeniu de activitate ce intră sub incidența prevederilor art. 49 (ex- articol 43) al Tratatului privind funcționarea Uniunii Europene.

Atragem atenția că, la o analiză *prima facie*, acest tip de reglementare poate aduce restricții privind libertatea de stabilire² a resortisanților unui stat membru pe teritoriul unui alt stat membru. Această interdicție vizează inclusiv restricțiile privind înființarea de agenții specializate în intermediere imobiliară cu titlu permanent sau cu titlu ocazional și/sau temporar de către resortisanții unui stat membru stabiliți pe teritoriul altui stat membru.

În plus, dorim să atragem atenția asupra faptului că nivelul de calificare CNC 4, necesar a fi dobândit de o persoană fizică pentru a deveni agent imobiliar, potrivit prevederilor art. 9 și 10 din *Propunerea legislativă*, după parcurgerea unor cursuri de formare profesională, în condițiile în care o altă cerință pe care aceasta trebuie s-o îndeplinească este aceea de a fi absolvit o formă de învățământ secundar superior, pare să vină în contradicție cu prevederile *Ordinului ministrului educației naționale nr. 5039/2018 privind aprobarea corespondenței dintre nivelurile Cadrului național al calificărilor, actele de studii/calificare ce se eliberează, tipul de programe de educație și formare profesională din România prin care pot fi dobândite nivelurile de calificare, nivelurile de referință ale Cadrului european al calificărilor, precum și condițiile de acces corespunzătoare fiecărui nivel de calificare*. Potrivit respectivelor prevederi din Anexa la ordin, accesul la nivelul de calificare (CNC) 4 presupune absolvirea învățământului liceal, cu sau fără diplomă de bacalaureat și nu absolvirea unei forme de învățământ secundar superior.

În aceste condiții, impunerea parcurgerii unui număr de cel puțin 1080 ore de formare profesională pentru cei care doresc să accedă la profesia de agent imobiliar, număr de ore cerut de nivelul CNC 4, pare disproporționată în raport cu scopul urmărit, acela de a asigura un anumit standard de calitate serviciilor furnizate, putând conduce la o restricționare a accesului pe piață, limitând oferta de astfel de servicii, cu posibila consecință a creșterii tarifelor de intermediere imobiliară.

În încheiere, vă asigurăm de întreaga noastră deschidere și disponibilitate de a colabora în vederea protejării unei bune funcționări a piețelor.

Cu deosebită considerație,

Bogdan M. CHIRIȚOIU

PREȘEDINTE

Bogdan-Marius Chiritoiu 2024.04.04 12:11:34 +03'00'

² Art. 49 al Tratatului de Funcționare al Uniunii Europene „sunt interzise restricțiile privind libertatea de stabilire a resortisanților unui stat membru pe teritoriul altui stat membru. Această interdicție vizează și restricțiile privind înființarea de agenții, sucursale sau filiale de către resortisanții unui stat membru stabiliți pe teritoriul altui stat membru. Libertatea de stabilire presupune accesul la activități independente și exercitarea acestora, precum și constituirea și administrarea întreprinderilor”.