

EXPUNERE DE MOTIVE

Propunere legislativă

privind organizarea activității de intermediere imobiliară

1. Introducere

Propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară cuprinde o viziune nouă și adaptată cerințelor actuale, urmărind respectarea cerințelor de claritate și previzibilitate a legii, precum și evitarea existenței unor situații juridice nereglementate în domeniu.

În cadrul analizei asupra domeniului de reglementare în cauză, care a stat la baza elaborării acestei propuneri legislative, au fost discutate și puse în balanță, în contextul obligațiilor care îi revin României în calitate de stat membru al Uniunii Europene, ipotezele (i) *reglementării activității agenților imobiliari* versus (ii) *nereglementării acestei activități*.

În legislația Uniunii Europene nu există dispoziții de armonizare a legislațiilor statelor membre în ceea ce privește reglementarea profesiei de agent imobiliar, iar la nivelul Comisiei Europene nu există deocamdată o intenție de adoptare a unor astfel de dispoziții armonizate.

Cadrul legislativ unional incident cuprinde (i) *Directiva 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne*, transpusă în dreptul intern prin dispozițiile *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, coroborat cu (ii) *Directiva 2005/36/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 7 septembrie 2005 privind recunoașterea calificărilor profesionale*, transpusă în dreptul intern prin dispozițiile *Legii nr. 204/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate din România*, cu modificările și completările ulterioare.

Au fost analizate acțiunile Comisiei Europene privind analiza și evaluarea reglementărilor aplicabile unui grup de șapte profesii cheie selectate, printre care și agenții imobiliari, recomandările Comisiei privind reformarea reglementării serviciilor profesionale, precum și adoptarea

Directivei (UE) 2018/958 privind efectuarea unui test de proporționalitate înainte de adoptarea unor noi reglementări referitoare la profesii.

De asemenea, a fost analizată situația reglementării profesiei de agent imobiliar în legislațiile statelor membre ale UE, cu identificarea statelor care au reglementat profesia și analiza comparativă a conținutului fiecăruia din actele legislative respective.

În urma analizării acestora, se desprinde concluzia necesitate socială pentru reglementarea profesiei de agent imobiliar în România, în considerarea avantajelor și schimbărilor favorabile pe care aceasta este de natură să le aducă.

Totodată, această propunere legislativă, în acord cu cerințele Directivelor 958/2018 și 36/2005, conține dispoziții legale care respectă a fi adoptate respectă cerințele actelor legislative europene, menționate mai sus, în sensul că:

- *Nu sunt discriminatorii*, în mod direct sau indirect, în funcție de cetățenie sau țara de reședință,
- *Sunt justificate de obiective de interes public*, care pot fi motive imperative de interes general. Prin prisma acestui criteriu, apreciam că adoptarea actului normativ se impune și se justifică din motive particulare activității agenților imobiliari, urmărind protecția consumatorilor, a beneficiarilor serviciilor și a lucrătorilor, și asigurarea corectitudinii tranzacțiilor comerciale, combaterea fraudei și prevenirea cazurilor de evaziune fiscală și de evitare a obligațiilor fiscale și asigurarea eficacității supravegherii fiscale;
- *Sunt proporționale*, adică sunt adecvate pentru a garanta atingerea obiectivului urmărit și
- *Sunt adoptate după informarea și implicarea părților interesate.*

În cadrul demersurilor care au stat la baza elaborării acestei propuneri legislative a fost consultată ASOCIAȚIA EUROPEANĂ A PROFESIILOR IMOBILIARE (C.E.P.I. - Conseil Européen des Professions Immobilières), care a împărtășit opinii și îndrumări valoroase din experiența europeană pe marginea procesului de reglementare a profesiei de agent imobiliar, prin intermediul structurilor asociative profesionale din România.

2. SCHIMBĂRI PRECONZIATE

Propunerea legislativă ar 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 agent imobiliar în condițiile noii legi.

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, propunem stipularea faptului că *activitatea profesională a intermediarului imobiliar se realizează prin prestarea de servicii de intermediere în vederea încheierii unei tranzacții imobiliare*, cu exemplificarea serviciilor de intermediere care pot fi furnizate de către intermediarul imobiliar, enumerarea activităților compatibile cu activitatea de intermediere imobiliară, precum și enumerarea activităților excluse din obiectul de aplicare al legii.

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 (RENII)** 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 legii 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 profesia de agent imobiliar, textul reglementează următoarele:

2.1. Condițiile și procedura de autorizare a intermediarilor imobiliari

Din punct de vedere terminologic, propune utilizarea termenului generic de intermediar imobiliar pentru profesia reglementată, persoana fizică fiind denumită generic agent imobiliar, iar persoana juridică agenție imobiliară.

Se propune reglementarea clară a condițiilor pentru dobândirea calității de agent imobiliar: (i) capacitatea deplină de exercițiu, (ii) absolvirea unei forme de învățământ secundar superior (nivel ISCED 3), cu diplomă de bacalaureat, (iii) inexistența unei condamnări pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, (iv) absolvirea examenului de finalizare a cursului de formare profesională inițială, organizat de școlile acreditate, dovedită cu diplomă, (v) înscrierea în RENII și (vi) deținerea unei polițe de asigurare de răspundere profesională valabilă.

În ceea ce privește accesul în profesie, se propune reglementarea unei proceduri în trei etape:

- (i) efectuarea unui ***curs de inițiere în vederea dobândirii calității de agent imobiliar*** – organizat de către școlile acreditate, în conformitate cu prevederilor legale în vigoare, sub supravegherea Autorității Naționale pentru Calificări, instituție publică cu personalitate juridică, aflată în coordonarea Ministerului Educației, conform legii în vigoare ("**ANC**") și a Ministerului Muncii și Protecției Sociale ("**MMPS**"), cu asigurarea de către școlile acreditate a condițiilor necesare pentru pregătirea practică și eliberarea de către școlile acreditate, pe bază de examen, a unei *diplome* care să certifice finalizarea cursului (criteriile, condițiile și procedura de înscriere, organizare și desfășurare a cursului

de inițiere fiind stabilite de către Ministerul Muncii și Protecției Sociale și ANC),

- (ii) susținerea și promovarea **examenului de absolvire a cursului de inițiere în vederea dobândirii calității de agent imobiliar** – organizat de comisii de examinare constituite prin raportare la școlile acreditate care au organizat cursul (i.e. furnizori de formare profesională), în condițiile prevederilor *Ordonanței Guvernului nr. 129/2000 privind formarea profesională a adulților, republicată, cu modificările și completările ulterioare ("OG 129/2000")*, cu eliberarea unei *diplome* persoanelor care promovează examenul, potrivit reglementărilor în vigoare adoptate în aplicarea prevederilor OG 129/2000.

- (iii) emiterea autorizației și înscrierea în **RENII** de către Autoritate.

În vederea autorizării agenției imobiliare, dobândirea calității de intermediar imobiliar urmează a fi supusă următoarelor condiții: (i) să fie o societate activă, legal înființată și înregistrată în registrul comerțului, conform prevederilor Legii nr. 31/1990; (ii) administratorul/administratorii și/sau directorul/directorii societății să fie persoane fizice și/sau persoane juridice, după caz, care dețin autorizația de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar; (iii) obiectul principal de activitate al societății trebuie să conștă în activități referitoare la tranzacții imobiliare; (iv) brokerul imobiliar să fie beneficiarul unei polițe de asigurare de răspundere profesională valabilă pentru activitățile desfășurate; (v) inexistența unei condamnări pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, pentru care nu a intervenit reabilitarea; (vi) persoana juridică să fie înscrisă într-una din secțiunile RENII.

2.2. Formarea profesională a agenților imobiliari

Formarea profesională inițială ar trebui să conștă în *cursul de inițiere în vederea dobândirii calității de agent imobiliar*, pentru care se propune o durată de cel puțin **180 ore**, din care cel puțin 60 de ore de pregătire teoretică și cel puțin 120 de ore de pregătire practică. De asemenea, inițiatorii propun ca textul legii să prevadă lista tematicilor minime în care trebuie dobândite competențe de bază, așa încât să asigure competențele și calificările necesare pentru participarea la negocierea unei tranzacții imobiliare în calitate de agent imobiliar.

Formarea profesională continuă ar trebui să aibă o durată totală de cel puțin 40 ore în decursul a trei ani, fiind organizată către de școlile acreditate și finalizată cu eliberarea unei adeverințe.

Standardele de pregătire profesională urmează a fi aprobate prin act infra-legislativ al Autorității.

2.3. Formele de exercitare a profesiei

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

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

2.4. Reînnoirea autorizației de agent imobiliar.

Se propune obligativitatea reînnoirii autorizației emisă de către Autoritate, 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. Condițiile și procedura de reînnoire a autorizației urmează să fie stabilite de către Autoritate, prin act infra-legislativ.

2.5. Asigurarea libertății prestării serviciilor.

Se propun reguli privind condițiile exercitării profesiei de intermediar imobiliar în România, temporar sau ocazional de către cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, într-un stat aparținând Spațiului Economic European sau în Confederația Elvețiană.

2.6. 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 urmează să fie stabilite de către Autoritate, prin act infra-legislativ.

2.7.Înregistrarea și publicitatea agenților imobiliari 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 Autorității, respectiv ca RENII să fie public și afișat pe pagina de internet a Autorității, urmând ca informațiile și datele care se înscriu în RENII să fie stabilite de către Autoritate prin act infra-legislativ.

Înscrierea în RENII trebui să se facă la cererea persoanei interesate, formulată în baza diplomei eliberată de MMPS prin școlile acreditate, urmarea promovării examenului de absolvire a cursului de inițiere în vederea dobândirii calității de intermediar imobiliar, cu plata unei taxe de înscriere. În cazul admiterii cererii de înscriere, Autoritatea 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.

2.8.Suspendarea și încetarea calității de intermediar imobiliar.

Suspendarea calității de intermediar imobiliar intervine în cazul agentului imobiliar/ persoană fizică în următoarele situații: (i) cerere scrisă (care poate fi formulată o singură dată într-un termen de doi ani, durata suspendării fiind de cel mult doi ani, sub sancțiunea pierderii calității), (ii) ne-reînnoirea autorizației (durata suspendării fiind de cel mult șase luni, sub sancțiunea pierderii calității), (iii) neîncheierea asigurării de răspundere civilă profesională, (iv) cu titlu de sancțiune disciplinară. În astfel de cazuri, agentul imobiliar este trecut în RENII în secțiunea celor suspendați, fără a i se retrage inițial autorizația, acordându-i-se posibilitatea reînscrierii ca agent imobiliar cu drept de liberă practică, iar în cazul agenției imobiliare/persoană juridică în următoarele situații: (i) cerere scrisă, (ii) suspendarea temporară a activității societății înregistrată la oficiul registrului comerțului competent; (iii) cu titlu de sancțiune disciplinară.

Încetarea calității de intermediar imobiliar intervine în cazul agentului imobiliar/ persoană fizică în următoarele situații: (i) cerere scrisă de renunțare la exercițiul profesiei, (ii) deces, (iii) condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, (iv) cu titlu de sancțiune

disciplinară, (v) 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: (i) cerere scrisă de renunțare la exercițiul profesiei, (ii) radiere din registrul comerțului, (iii) condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, (iv) cu titlu de sancțiune disciplinară, (v) 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.

2.9. Răspunderea agenților imobiliari și sancțiunile disciplinare.

Se institue regula potrivit căreia, în desfășurarea activității lor, intermediarii imobiliari răspund disciplinar, administrativ, civil sau penal, după caz. De asemenea, se completează norma în alb din Codul penal, prevăzându-se că exercitarea, fără drept, a oricărei activități specifice profesiei de intermediar imobiliar constituie infracțiune și se pedepsește conform legii penale.

Sub aspectul răspunderi disciplinare, se propun obligații deontologice și standarde etice minime, precum și enumerarea sancțiunilor disciplinare aplicabile ca fiind (i) avertisment, (ii) penalitate disciplinară cu limitele minimă și maximă determinate în lege, (iii) suspendarea calității de intermediar imobiliar pe o perioadă de la o lună la un an, (iv) retragerea calității de intermediar imobiliar, precum și posibilitatea publicării hotărârii de sancționare disciplinară sau impunerea obligației de a urma pregătire profesională suplimentară.

Standardele etice din codul deontologic, abaterile în funcție de care se aplică sancțiunile disciplinare și procedura disciplinară aplicabilă intermediarilor imobiliari urmează să se stabilească de către Autoritate prin act infra-legislativ. Se propune ca fapta de desfășurare de către intermediarii imobiliari a activităților de intermediere fără contract încheiat cu clientul în formă scrisă să fie calificată prin textul legii ca abatere disciplinară gravă, sancționată cu retragerea calității de intermediar imobiliar.

2.10. Dispoziții specifice activității 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 înregistrare 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 prevederilor legale corespunzătoare care se regăsesc în prezent 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, 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 drepturilor și obligațiilor aferente, dezvăluire care trebuie făcută anterior sau concomitent cu semnarea contractului cu clientul.

Totodată, inițiatorii propun 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 contract încheiat cu aceasta.

Nu în ultimul rând, 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, propunem ca proiectul să prevadă 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.

2.11. 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 reglementat.

Din aceasta perspectivă, învederăm că în sistemele legislative ale statelor membre analizate, care au reglementat profesia de agent imobiliar, astfel cum au fost ulterior examinate în lumina clarificărilor transmise de către CEPI, există, în principiu, trei opțiuni posibile în privința Autorității:

- (i) **Reglementare de stat** (*En: state regulation*), cum este de pildă în prezent cazul Belgiei, Austriei sau Italiei;
- (ii) **Auto-reglementare** (*En: self-regulation*), cum este de pildă în prezent cazul Olandei sau al Regatului Unit al Marii Britanii;
- (iii) **Reglementare mixtă** (*En: mixed regulation*), cum este de pildă în prezent cazul Austriei, Greciei sau al Slovaciei.

În urma analizării actelor care reglementează organizarea și funcționarea diferitelor autorități publice din România organizate la nivel central, cea mai adecvată autoritate publică pentru a fi desemnată autoritate de coordonare a profesiei este *Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației*.

Principalele atribuții și responsabilități ale Autorității în aplicarea legii privind organizarea activității intermediarilor imobiliari ar consta în următoarele:

- a) În legătură cu autorizarea, atribuțiile Autorității sunt limitate la **emiterea autorizației de exercitare a profesiei de intermediar**

imobiliar, în timp ce formarea profesională inițială, organizarea examenului și emiterea diplomei rămâne în competența școlilor acreditate de ANC și MMPS. În acest sens, Autoritatea desfășoară o activitate administrativă de preluare și verificare a dosarelor de înscriere în RENII, iar în cazul în care se constată că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege, Autoritatea emite autorizația și **atribuie numărul unic de înregistrare al intermediarului imobiliar**.

În aceeași ordine de idei, Autoritatea are atribuții în legătură cu **reînnoirea autorizației de exercitare a profesiei**, limitate tot la preluarea dosarelor și verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute de lege în acest sens.

- b) În legătură cu cazurile de **suspendare și/sau de încetare a calității de intermediar imobiliar** prevăzute de lege, Autoritatea verifică cererile primite sau efectuează periodic verificări din oficiu (ex. valabilitatea asigurării de răspundere civilă profesională, reînnoirea autorizației la împlinirea termenului de trei ani de la autorizare), respectiv emite actele administrative corespunzătoare pentru suspendarea sau retragerea calității după caz.
- c) Una dintre principalele atribuții ale Autorității constă în **organizarea evidenței intermediarilor imobiliari, prin efectuarea înregistrărilor prevăzute de lege în RENII**. Din acest punct de vedere, va trebui emis un act infra-legislativ prin care se vor reglementa secțiunile RENII, cum ar fi: înregistrarea distinctă a formelor de exercitare a profesiei (ex. secțiunea agenților imobiliari individuali și secțiunea agenților imobiliare), înregistrarea distinctă a intermediarilor imobiliari cu drept de liberă practică de intermediarii imobiliari suspendați. În mod corespunzător, Autoritatea va efectua primele înscrieri în RENII ca urmare a dobândirii calității de intermediar imobiliar, înscrierea eventualelor modificări survenite ulterior, trecerea intermediarilor imobiliari dintr-o secțiune în alta (ex. în caz de suspendare) sau radierea intermediarilor imobiliari din RENII (i.e. în cazul pierderii calității).

Raportat la atribuția **întocmirii, actualizării (lunare) și publicării RENII** (pe pagina de internet a Autorității), se propune elaborarea unui software și organizarea evidenței intermediarilor imobiliari în sistem informatizat, aspect de natură a simplifica îndeplinirea acestei responsabilități.

- d) În fine, Autoritatea mai exercită și **prerogativa disciplinară**, sens în care primește sesizări disciplinare și le soluționează, în

conformitate cu o procedură disciplinară aprobată prin actul administrativ al Autorității, cu eventuala constatare a unor abateri disciplinare și cu aplicarea unor sancțiuni disciplinare de către Autoritate.

Nu în ultimul rând, inițiatorii au în vedere și faptul că structura ANCPI include acoperirea locală pe întreg teritoriul României, prin intermediul celor 42 de oficii 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 agenții imobiliari, care ar trebui să fie limitată la operațiuni tehnico-administrative de primire și eliberare unor documente, după caz, fiind important ca îndeplinirea efectivă a atribuțiilor Autorității prevăzute de lege să rămână în responsabilitatea entității centrale desemnate.

Prezenta propunere legislativă presupune cheltuieli bugetare, inițiatorul va solicita Guvernului fișa financiară cu privire la impactul proiectului asupra bugetului de stat.

Față de cele prezentate vă supunem spre dezbatere și adoptare această inițiativă legislativă.

Inițiatori:

Gabriel Andronache

Alina Gorghiu

Laura Vicol

Deputat PNL

Senator PNL

Deputat PSD

Florin Roman

Daniel Fenechiu

Ionel STANCU

Deputat PNL

Senator PNL

Deputat Minorități

Naționale

Ioan Cupșa

Cristian Niculescu-Tagătaru

László Ládányi

Deputat PNL

Senator PNL

Tabel cu inițiatorii propunerii legislative privind
Propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere
imobiliară

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Grupul parlamentar	Semnătura
1	Cioba Catalina	PNL	
2	Țănușu Oana-Alina	PNL	
3	Țicu George	PNL	
4	Țănușu Angela	PNL	
5	Țănușu Ica	PNL	
6	ȘTOILĂ MARIU	PNL	
7	ȘTANESCU VICTORIA	PNL	
8	VENETA CRISTINA	PNL	
9	SANDRU COSMIN	PNL	
10	CAȘU V. ANDREI	PNL	
11	Țănușu ȘORIN	PNL	
12	KISS JÁNOS	PNL	
13	TRĂILĂ CRISTINA	PNL	
14	GUDU MICHAEL	PNL	
15	LEOREANU LAURENTIU DAN	PNL	
16	Alexandru MARIU	PNL	

[illegible][illegible]