

CONSILIUL CONCURENȚEI
REGISTRATURA GENERALĂ

RG / 3515 / 16.03.2023

CONSILIUL
CONCURENȚEI
ROMÂNIA



Biroul permanent al Senatului

L. 21. / 17. 03 2023

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. 516 din 14.02.2023, înregistrată la Consiliul Concurenței cu nr. RG1953/14.02.2023 (Caz nr. 2300260)

Stimate Domnule Secretar General,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră mai sus menționate, referitoare la *Propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară (b36/02.02.2023)*¹, vă comunicăm următoarele:

Prin expunerea de motive legiuitorul prezintă scopul *Propunerii legislative*, respectiv reglementarea organizării activității de intermediere imobiliară 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 definirea părților într-o tranzacție imobiliară – (înstrăinător și dobânditor), definirea noțiunilor fundamentale de intermediar al tranzacției, intermediar exclusiv și reglementează cazurile în care intermediarul imobiliar are dreptul să primească remunerația de la client (atât în situația tranzacției încheiate prin acordul părților prin activitatea intermediarului, cât și în cazul în care intermediarul imobiliar și clientul au încheiat contract cu clauză de exclusivitate). Concret, textul prevede faptul că intermediarul

¹ denunită, 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 și dacă părțile tranzacției imobiliare nu au încheiat nicio convenție privind dreptul asupra imobilului în legătură cu care s-a efectuat activitatea de intermediere.

Propunerea legislativă statuează următoarele principii:

- Obligativitatea 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 acordată între părțile contractului.
- Stabilirea unor obligații de dezvăluire în sarcina intermediarilor imobiliari, aplicabile în mod corespunzător, în funcție de formele activității de intermediere imobiliară agreată 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 Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației. Pe cale de consecință, Ministerul va emite autorizația de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar, va atribui numărul unic de înregistrare a intermediarului imobiliar, va organiza evidența intermediarilor imobiliari prin întocmirea, actualizarea și publicarea RENII pe pagina de internet a Autorității, în speță a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) și va avea prerogative disciplinare și de implicare în cazurile de suspendare/încetare/reînnoire a autorizației de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar.

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. De asemenea, *Propunerea legislativă* definește titlul oficial de calificare în profesia de agent imobiliar ca fiind diplomele, titlurile sau certificatele care atestă formarea și perfecționarea în profesia de agent imobiliar dobândite de cetățeni ai statului român, cetățeni ai unui Stat Membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau al Confederației Elvețiene, cetățeni ai statelor terțe ce beneficiază de statutul de rezident permanent în România și beneficiari ai statutului de rezident pe termen lung acordat de unul din Statele Membre Uniunii Europene sau aparținând Spațiului Economic European sau Confederației Elvețiene. Pentru situația în care diplomele au

fost eliberate de alte state terțe neenumerate mai sus, textul *Propunerii legislative* impune echivalarea diplomei potrivit legii.

Din analiza celor propuse în *Propunerea Legislativă* reiese dorința inițiatorilor de a interveni în reglementarea unei profesii liberale și a serviciilor de specialitate reprezentate de intermedierea imobiliară, domeniu de activitate ce intră sub incidența prevederilor art. 49 (ex- articol 43) al Tratatului de Funcționare al 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 privind înființarea de agenții specializate în intermediere imobiliară fie cu titlu permanent sau cu titlu ocazional și/sau temporar.

În condițiile celor de mai sus, recomandăm corelarea prevederilor art. 8 din *Propunerea legislativă*, referitoare la atribuțiile Autorității în ceea ce privește autorizarea exercitării temporare și ocazionale a profesiei pentru cetățeni ai statelor terțe, respectiv pentru cetățenii statelor membre ori ai Spațiului Economic European cu cele ale art. 16 – Secțiunea a 3-a *Libertatea prestării serviciilor*, precum și clarificarea aspectelor privind respectarea libertății de stabilire a resortisanților unui stat membru pe teritoriul altui stat membru și nu numai ale libertății de furnizare.

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 2023.03.16 12:20:29
Chiritoiu +02'00'

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”.