



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34

Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

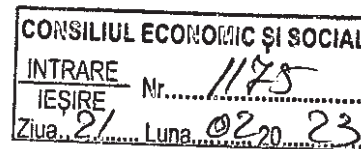
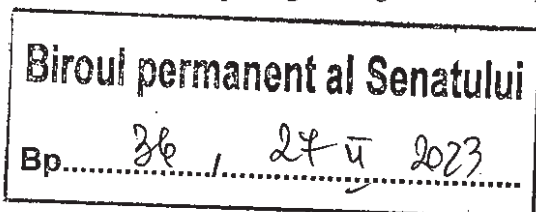
Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)
Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

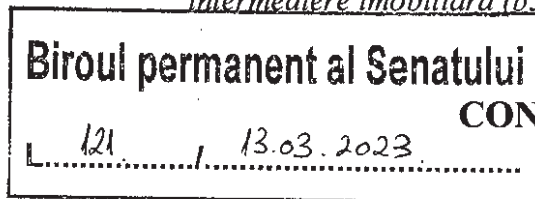
„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)



AVIZ

referitor la propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară (b36/2.02.2023)

În temeiul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și art. 11 lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare, Consiliul Economic și Social a fost sesizat cu privire la avizarea *propunerii legislative privind organizarea activității de intermediere imobiliară (b36/2.02.2023)*.



CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

În temeiul art. 5 lit. a) din Legea nr. 248/2013 privind organizarea și funcționarea Consiliului Economic și Social, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în ședința din data de 21.02.2023, desfășurată online, conform prevederilor Hotărârii Plenului nr.86/17.05.2022, avizează **NEFAVORABIL** prezentul proiect de act normativ, cu următoarea **motivare**:

- se constată o confuzie între noțiunea de agent imobiliar și cea de intermediar imobiliar, în sensul că prima parte a textului propunerii legislative face referire la profesia de intermediar imobiliar, iar cea de-a doua la cea de agent imobiliar, uneori fiind folosite chiar aleatoriu;
- din definiția dată la pct. 14 al art. 2 se înțelege că această profesie se referă exclusiv la imobile clădiri, nu și la terenuri, fiind folosită în acest sens mențiunea „cu un imobil”, și nu „un bun imobil” sau „și terenuri”;
- se introduce o formă mascată de evitare a contractelor de muncă, art. 13 alin. (1) pct. 4 dispunând că intermediarul imobiliar își poate exercita profesia în baza unui contract civil, în calitate de colaborator;

- se precizează că profesia nu poate fi exercitată în lipsa unui curs și a unei diplome valabile 3 ani. Obligația de formare profesională a angajaților este reglementată în Codul Muncii, fiind obligatoriu pentru angajator să asigure formarea profesională a angajaților în fiecare an sau o dată la 2 ani, nefăcându-se referire la alte obligații și cerințe suplimentare necesare exercitării acestei profesii;
- nu este clar rolul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, și nici cum sunt finanțate costurile suplimentare introduse prin această inițiativă legislativă;
- în expunerea de motive sunt invocate diferite directive europene care nu au legătură cu obiectul de reglementare;
- în general, proiectul legislativ, prin măsurile propuse, susține activitatea anumitor furnizori de cursuri de formare profesională;
- nu este analizată legislația specială ce reglementează anumite activități – expert contabil, auditor financiar, practician în insolvență, pentru a se verifica dacă există asocieri ce pot influența dreptul persoanelor juridice de a presta servicii în aceste domenii, inclusiv prin prisma faptului că există reglementari ce stipulează că o societate ce activează într-un anumit domeniu poate avea un singur obiect de activitate;
- apar o serie de probleme în raport cu legislația incidentă în materia spălării banilor, fiind introduse dispoziții ce prevăd dreptul intermediarului imobiliar de a deține, primi și utiliza sume de bani de la clienți, practic fără o limită prestabilită;
- nu este clar care este regimul contractului încheiat de intermediarul imobiliar/ agentul imobiliar cu clientul, în legătură cu remunerația primită de acesta în baza acestui contract obligatoriu, în situația în care intermediarul imobiliar/ agentul imobiliar este salariatul unei agenții. Mai mult, nu este clară legătura dintre contractul încheiat de intermediarul imobiliar/ agentul imobiliar cu clientul și contractul încheiat între client și agenția imobiliară, care, de asemenea, prevede costuri și, posibil, transferarea întregii răspunderi către angajat.

Președinte,

Bogdan SIMION