

Propunerea legislativa care reglementeaza activitatea de intermediere imobiliara a fost depusa în Parlament

Domeniul imobiliar este o ramura importanta în economie și societate. Pentru individ, familie sau afacere, vânzarea sau închirierea unei proprietăți imobiliare este un aspect extrem de important. Din acest motiv este necesar ca furnizorii de servicii imobiliare sa acționeze la un grad ridicat de profesionalism.

Reglementarea activității de intermediere imobiliara, precum și a modalității de organizare și funcționare a profesiei de intermediar imobiliar reprezinta o condiție esențiala pentru consolidarea pieței imobiliare din România.

Propunerea legislativa privind organizarea activității de intermediere imobiliara, inițiată de un numar semnificativ de parlamentari din circumscripții electorale din întreaga țara, a fost depusa la Camera Deputaților și înregistrata la Senatul României pentru dezbateră în prima etapa de legiferare. Aceasta propunere exprima atenta preocupare a inițiatorilor față de activitatea agenților imobiliari în România, fiind elaborata în urma unui solid proces de analiza și înțelegere a realităților cu care se confrunta domeniul ce se propune a fi reglementat. În cadrul demersurilor ce stau la baza acestei inițiative legislative, inițiatorii sai au consultat mai multe asociații profesionale și patronale ale agenților imobiliari și agențiilor imobiliare din România, printre care: ABI (Asociația Brokerilor Imobiliari), APAIR (Asociația Profesionala a Agenților Imobiliari din România) și CEIR (Comunitatea Elitelor în Imobiliare din România). Redactarea textului cu implicarea asociațiilor reunite în grupuri de lucru, și ținând seama de sugestiile și observațiile acestora, conferea legitimitate și actualitate soluțiilor legislative propuse.

Odata cu adoptarea de catre Parlamentul României, legea va aduce schimbari pozitive semnificative în piața imobiliara din România. Noutățile legislative propuse sunt urmatoarele:

- Reglementarea unei noi profesii liberale, cea de intermediar imobiliar, care va putea fi exercitata atât de persoane fizice (agent imobiliar), cât și de persoane juridice (agenții imobiliare);
- Definirea activităților profesionale specifice intermediarului imobiliar, precum și a rolurilor pe care acesta le poate avea în cadrul unei tranzacții imobiliare (intermediar exclusiv sau intermediar de tranzacție);
- Statuarea la nivel de principiu a obligativității exercitării activității profesionale exclusiv în baza unui contract cu clientul, încheiat în forma scrisa;
- Înființarea Registrului Electronic Național al Intermediarilor Imobiliari (RENII), ca mijloc transparent de evidența în care toți agenții imobiliari sunt obligați sa se înscrie pentru a putea profesa;
- Condiționarea accesului în profesie de efectuarea unui curs de formare profesionala inițiala cu o durata 180 de ore, dintre care cel puțin 60 de ore de practica, precum și condiționarea reatestării agenților imobiliari la un interval de 3 ani de efectuarea formării profesionale continue;
- Instituirea regulii potrivit careia activitățile profesionale specifice de intermediere imobiliara pot fi desfășurate doar dupa obținerea Autorizației de agent imobiliar și înscrierea în RENII;
- Obligativitatea asigurării de raspundere civila profesionala a intermediarilor imobiliari;
- Introducerea unor norme de conduita specifice aplicabile agenților imobiliari în diferitele relații în care aceștia intra în legatura cu o tranzacție imobiliara intermediata, cu stabilirea unor drepturi și obligații clare în funcție de tipul de relație existenta între agentul imobiliar și partea / părțile tranzacției imobiliare;
- Preluarea unor norme generale privind protecția consumatorilor și particularizarea acestora prin norme specifice raporturilor de intermediere imobiliara, cu obligații de informare clare și precise în raportul juridic dintre un agent imobiliar și clientul sau, stabilirea informațiilor obligatorii privind imobilul și tranzacția care trebuie furnizate dobânditorului sau înstrainatorului, dupa caz, precum și reglementarea conținutului contractului de intermediere imobiliara;
- Opțiunea pentru implementarea reglementării de stat, prin desemnarea Autorității Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliara (ANCPI) în calitate de autoritate publica competenta pentru profesia de intermediar imobiliar;

- Stabilirea răspunderii profesionale a intermediarilor imobiliari prin reglementarea abaterilor disciplinare și a sancțiunilor aplicabile de către autoritatea desemnată în cazul nerespectării obligațiilor legale.

Iată câteva declarații ale membrilor asociațiilor profesionale și patronale implicate în acest proiect legislativ:

Horia Ion, *președintele Asociației Brokerilor Imobiliari din România (ABI)* a declarat ca ABI a militat dintotdeauna pentru educația agenților imobiliari, iar legea propusă în Parlamentul României încurajează profesionalismul în domeniul imobiliar. ”Suntem bucuroși pentru această reușită și foarte recunoscători partenerilor noștri și grupului de lucru format din ABI, APAIR și CEIR, iar în același timp suntem încrezatori ca parlamentarii vor susține această lege într-un număr cât mai mare. Așteptăm cu nerabdare promulgarea legii, care va recunoaște importanța profesiei de agent imobiliar în mod oficial”.

„La Școala de brokeri imobiliari am format mii de agenți imobiliari și permanent am simțit nevoie ca la terminarea cursurilor noastre, agenții imobiliari să aibă un parcurs ghidat de etica profesională, iar prin această lege, le dam posibilitatea membrilor noștri să adopte reguli clare, impuse prin lege, de relaționare cu consumatorii de servicii imobiliare.” a declarat **Dragoș Vilceanu**, *fondatorul Asociației Brokerilor Imobiliari*.

Potrivit lui **David Grigorescu**, *reprezentant al Asociației Profesionale al Agenților Imobiliari din România (APAIR)*, această inițiativă legislativă este una necesară deoarece: ”aduce claritate, transparența și mai multă valoare pentru consumatori, punând accent pe nevoile acestora, cât și pentru profesioniștii din domeniul imobiliar din România, prin creșterea continuă a standardelor de practică, obiectiv principal al APAIR încă de la înființare. Această reglementare va crește gradul de încredere a consumatorului în agenții imobiliari, sporind, astfel, rolul agentului imobiliar într-o tranzacție”.

Igor Postovanu, *un alt reprezentant APAIR*, susține inițiativa și crede că ”beneficiul major al acestei legi este cadrul sigur și transparent pe care îl creează pentru consumatori și agenții imobiliari. Un alt aspect relevant este că inițiativa prevede educația obligatorie pentru agentul imobiliar, ceea ce va duce la standarde înalte în practică și profesionalizarea domeniului imobiliar în ansamblul lui”.

Catalin Priscornita, *președintele Asociației Comunitatea Elitelor Imobiliare în România (CEIR)* și unul dintre principalii susținători ai inițiativei a declarat: “Sunt entuziasmat de faptul că legea care va revoluționa profesia de agent imobiliar în România este în ultima sa etapă de validare. În sfârșit se vede lumina de la capatul tunelului și în breasla imobiliară din România pe care încercăm de 13 ani să o profesionalizăm. Vidul legislativ nu încurajă formările și specializarile în domeniu, însă odată ce legea va fi aprobată, vom avea doar agenți imobiliari profesioniști, care vor avea acces în domeniu doar în urma absolvirii unor cursuri de specializare.”

Razvan Cuc, *reprezentant CEIR*, salută, de asemenea, propunerea legislativă: ”Legea Agentului Imobiliar este așteptată de 30 de ani în România și odată intrată în vigoare va duce profesia de Agent Imobiliar între profesiile liberale recunoscute în România. Totodată, legea va crea cadrul pentru responsabilizarea agentului ca liber profesionist, ridicând nivelul standardului de calitate în prestarea serviciilor de consultanță imobiliară - asemeni piețelor mature din America de Nord și vestul Europei.”