

Въпроси, зададени чрез QR code

1. КОЙ МОЖЕ ДА УЧАСТВА В ИНИЦИАТИВНИЯ КОМИТЕТ, КОЙТО ЩЕ ОДОБРЯВА КАНДИДАТИТЕ ЗА УЧРЕДИТЕЛИ на камарата - §1 от Преходните и заключителните разпоредби на законопроекта на НСНИ?
2. Защо НСНИ настоява професията брокер да стане РЕГУЛИРАНА ПРОФЕСИЯ? Какви са СЪОБРАЖЕНИЯТА ви?
3. От НСНИ предвиждате ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ за ЧЛЕНОВЕТЕ НА ОРГАНИТЕ на камарата – на УС, на КС, на КПЕ (общо около 37 брокера). Под каква ФОРМА (заплата, дивидент, друго) и в какви РАЗМЕРИ ще бъдат тези възнаграждения? Защо УС ще ги определя, а не Общото събрание на камарата?
4. Има ли разлика между „РЕГУЛИРАНА ПРОФЕСИЯ“ и „РЕГЛАМЕНИТРАНА СЪС ЗАКОН“ професия и КАКВА Е тя?
5. Законопроектът на НСНИ предвижда да се създаде ДИСЦИПЛИНАРЕН СЪСТАВ/СЪД, който да налага ДИСЦИПЛИНАРНИ НАКАЗАНИЯ на брокерите в страната. Какво ОБРАЗОВАНИЕ ЩЕ СЕ ИЗИСКВА за членовете на дисциплинарния състав? Те брокери ли ще бъдат/? Трябва ли да имат юридическо образование?
6. Извършена ли е ПРОВЕРКА ЗА ПРОПОРЦИОНАЛНОСТ на законопроекта на НСНИ с Директива 2018/958 на Европейския парламент и на Съвета(съгласно Директивата проверката за пропорционалност се извършва преди приемането на нови „регулирани професии“). От КОЙ ОРГАН е извършена? Къде са обявени резултатите?
7. Как платформи за обяви като Реалистимо могат да помогнат на индустрията при евентуална правна рамка на пазара на имоти. Ще има ли регулация при публикуване или верификация на брокерите или обявите в платформите.
8. Необходим ли е закон за фалшивите обяви и как ще се наказват такива измамници?
9. Смятате ли, че е редно да се направи единен регистър в които да е видно пазарната стойност на имотите и при продажба на недвижим имот да се направят оценките на недвижими имоти задължителни? По този начин ще се намалят сделките на не реална стойност и още улесни и брокерите? Смятате ли, че може да се създаде и направи регистър чрез които да се въвеждат подписаните договори за с цел да избегне не лоялната конкуренция?
10. В случай на регулация на пазара, ще ограничи ли собствениците да НЕ могат да продават сами своите имоти без посредници?
11. Едни от лошите практики в бранша са работата без комисиона и/или обяви за частни лица, работата с нереални оферти, работата без договор за посредничество.

12. Защо не се въведе законова рамка за минимална тарифа на брокерите на недвижими имоти?
13. Как ще се контролират агенциите, които използват фалшиви обяви?
14. Как ще бъдат контролирани брокерите, че същите са подписали посреднически договор?
15. В проектозакона на НСНИ е дадена дефиниция на понятието “конфликт на интереси” и има предложения около “нелоялната търговска практика”. Работата на някои колеги с оферти “само за ЧЛ” конфликт на интереси ли е спрямо разбирането на НСНИ и законопроекта им ?
16. Към НСНИ: къде и как могат да се обжалват решенията на дисциплинарния състав „ГЛОБА“ и „ЛИШАВАНЕ ОТ ПРАВА“? Само на една съдебна инстанция ли ще могат да се обжалват?
17. Как, чрез какви способности камарата ще наблюдава работата на брокерите в малките населени места (под 100 000 жители), за да може да установи дали има дефицит в познанията им и да състави подходящи програми и обучения за повишаване на квалификацията им?
18. Според Вас, нормално ли е не добре образован, неквалифициран човек да е брокер НИ? Всички знаем, че този тип брокер работи с ХОРА, а не с предмети или стоки?
19. Относно закона на НСБИ - как ще, неутрализираме доносите?
20. Към НСНИ - как ще се защитят малките фирми и как ще бъде неутрализира монополизацията от големите фирми.
21. До колко ще бъдат възможни посилни изискванията за малките фирми как ще бъдат защитени същите?
22. Коментар/ право на отговор по изказване на Георги Павлов
23. Защо никой не споменава съществуващия европейски стандарт БДС EN 15733:2010
24. Има ли участници от страната в панел 2? И ако няма, то кой изразява становището на агенциите от други населени места извън София?
25. Притеснителен е начинът, по който се говори спрямо аудиторията от хората, които стоят като монополисти на пазара. От позиция на силата не е начинът да ни се говори. Защо монополистите се налагат? Защо с помощта на лобисти се налагат несправедливи клаузи и параметри на закона за брокерската дейност?
26. Въпрос към господин Павлов. Според Вас целта на законопроекта, не е ли да се предостави максимално най-добра услуга към клиентите? А приемането му няма ли да предотврати лошите практики, които се срещат днес?
27. Предлагам ви, да се вземе опита от други държави, където години наред са използвани едни правила и е ясно, че работят. Няма нужда да правим някакви открития, да се прави така че да се облагодетелства дадена организация за сметка на работещите в бранша. Нещата са ясни-правила по които ще се работи за доброто на клиентите и

заплащането на тази услуга.Регистър на агенциите и брокерите и като не работят по правилата, излизат от бизнеса.

28. В някои страни професията е строго регулирана с изисквания за лицензиране и задължително членство в професионални организации, докато в други регулирането е по-леко или липсва.Държави с висока степен на регулация:Франция: Регулацията на професията датира от 1970 г., с цел защита на правата на потребителите чрез въвеждане на базови правила, етични норми и минимални изисквания за компетентност. Белгия, Австрия, Испания имат висока степен на държавна регулация на агенциите за недвижими имоти. Държави с по-либерален режим са Германия, Нидерландия, скандинавските страни. Тези държави прилагат принципите на саморегулация, където професията не е строго регулирана от държавата.

Въпросът ми е:

До каква степен работните групи по проекта са се запознали в детайли с регулациите/законите [по-висока или по-умерена] в различните държави в Европа и може ли да бъде представен сравнителен доклад със заключение от такова проучване? Каква е нормативната базата и кои са конкретните документи, на основата на които е създаден този проект на текст за закон, който обсъждаме?

29. Как и по какви критерии камарата на посредниците ще определя курсовете, програмата и продължителността за повишаване на квалификацията на брокерите
30. Като в проекта за закон само комисия по професионална квалификация ще определя всичко.
31. Как, чрез какви способности камарата ще осъществява мониторинг в/у работата на брокерите в България, така че да организира подходящи и необходими обучения в различните населени места?
32. Друг въпрос свързан с нелоялните практики По чл.50 (2) т.2 . Как ще проверяваме за авторско право за фотографии и как ще докажем че имаме разрешение от правоимащия.
33. Как ви се виждат санкциите по внесения законопроект във връзка с чл.49 и чл.50, за които първо ще има санкция от КПЕ на камара и тричленен дисциплинарен състав и после кумулативно ще се установяват и определят от КЗП. Ще успеят ли всички имотни знайни и незнайни имотни портали да отговорят на изискванията. А фирмените сайтове?
34. Как се очаква една организация да осъществя контрол върху един бранш, след като позволява на свои членове, да използват нелоялни и/или некоректни практики?

35. Не смятате ли че внесенят законопроект създава реален тежък монопол върху целият бранш?
36. Под некоректна практика се разбира и фалшива обява, а обява "за частни лица"... каква практика е според Вас
37. Кога по-малките градове ще бъдат погледнати и проследени за лоши практики?

Предварителни въпроси, които са зададени през формата за записвания

1. Какви ще са правата и задълженията ни? Основателите на агенции ще бъдат ли задължени да имат преминат сертификационен курс (с лиценз от МОН) от някоя от лицензираните организации или ще започнат и големите агенции да издават сертификати?
2. Защо се внася един и същ законопроект, през годините, след като при неговото внасяне има някои основателни становища от други колегии, институции, организации и камари и не се е придвижил?
3. Ще искат ли свидетелство за съдимост на собственика на агенцията и брокерите при регистрацията в Камарата?
4. Направена ли е проверка за пропорционалност на законопроект 51-454-01-29 по смисъла на Директива 2018/958 на ЕП и на Съвета и какви са резултатите от нея? Кой орган е извършил проверката?
5. По какъв начин признаването на правоспособност и полагане на изпит за придобиване на квалификация „брокер“ пред Комисия по професионални квалификации ще изменят, заменят Наредба №1 от 16.02.2024 г. за придобиване на квалификация по професия „Брокер“?
6. Какви са критериите за избор на участници в ИНИЦИАТИВНИЯ КОМИТЕТ, който ще допуска кандидатите до участие в учредителното събрание на камарата съгл. §1 от Преходните и допълнителните разпоредби на законопроект 51-454-01-29?
7. Кой ще контролира камарата? Кой ще може да оспори решенията им? Как може да се оспори например решение, относно какво възнаграждение си гласуват УС? Какви ще са правата и задълженията ни? Основателите на агенции ще бъдат ли задължени да имат преминат сертификационен курс (с лиценз от МОН) от някоя от лицензираните организации или ще започнат и големите агенции да издават сертификати?
8. Защо се внася един и същ законопроект, през годините, след като при неговото внасяне има някои основателни становища от други колегии, институции, организации и камари и не се е придвижил?
9. Ще искат ли свидетелство за съдимост на собственика на агенцията и брокерите при регистрацията в Камарата?
10. Направена ли е проверка за пропорционалност на законопроект 51-454-01-29 по смисъла на Директива 2018/958 на ЕП и на Съвета и какви са резултатите от нея? Кой орган е извършил проверката?
11. По какъв начин признаването на правоспособност и полагане на изпит за придобиване на квалификация „брокер“ пред Комисия по професионални квалификации ще изменят, заменят Наредба №1 от 16.02.2024 г. за придобиване на квалификация по професия „Брокер“?

12. Какви са критериите за избор на участници в ИНИЦИАТИВНИЯ КОМИТЕТ, който ще допуска кандидатите до участие в учредителното събрание на камарата съгл. §1 от Преходните и допълнителните разпоредби на законопроект 51-454-01-29?
13. Кой ще контролира камарата? Кой ще може да оспори решенията им? Как може да се оспори например решение, относно какво възнаграждение си гласуват УС?
14. В законопроекта е споменато, че частните лица (клиентите), ще са задължени да подписват посреднически договор, за да работят с агенция. Това няма ли в началото да накара клиента да предпочете да работи сам заради вече опетнения имидж на професията ни?
15. Ценз и образование на практикуващите професията.
16. Как новата регулация ще подобри сигурността на клиентите?
17. Контрол върху брокерите ще има ли? Ефект върху конкуренцията?
18. Вече с работещите брокери-ефект върху тях ще има ли-квалификация?

****Въпроси и коментари с лични нападки, обиди и обвинения, които не съдържат конкретни факти, са изключени от списъка и няма да бъдат публикувани.***

****Въпросите в настоящия файл са без редакция.***