

Contract-cadru de servicii pentru acțiunea externă a Uniunii Europene (SEA 2023)
Lotul 12: Educație, Cultură și Tineret

SEA-2023-42674

Sprijin pentru dezvoltarea sectorului turismului în Republica Moldova

Studiu de analiză

***privind instituirea mecanismului național
pentru serviciile de închiriere de locuințe
pe termen scurt și implementarea
Regulamentului (UE) 1028/2024***

Data transmiterii: August 2026



**Funded by
the European Union**



PROMAN

NIRAS

DISCLAIMERS

Această publicație a fost finanțată de Uniunea Europeană în cadrul proiectului "SEA-2023-42674: Support to drive tourism sector growth" („SEA-2023-42674: Sprijin pentru stimularea creșterii sectorului turistic”). Conținutul acesteia este responsabilitatea exclusivă a PROMAN și NIRAS și nu reflectă neapărat punctul de vedere al Uniunii Europene.

CUPRINS

Capitolul I. CONDIȚIILE CE AU IMPUS ELABORAREA PROIECTULUI ACTULUI NORMATIV.....	8
1.1. Context general	8
1.4. Definirea problemei	12
1.5. Necesitatea intervenției	14
1.6. Direcția generală a intervenției.....	14
1.7. Tendințe europene și experiența comparată a statelor membre în reglementarea serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt	15
Capitolul II. CADRUL NORMATIV ȘI INSTITUȚIONAL NAȚIONAL RELEVANT ...	16
2.1. Cadrul normativ în domeniul turismului.....	16
2.2. Cadrul în domeniul statisticii oficiale	17
2.3. Cadrul normativ privind schimbul de date și interoperabilitatea	17
2.4. Cadrul normativ privind protecția datelor cu caracter personal	18
2.5. Autoritățile și instituțiile relevante.....	19
2.6. Concluzii privind cadrul național existent	19
Capitolul III. CADRUL UNIUNII EUROPENE – REGULAMENTUL (UE) 1028/2024ȘI MECANISMELE CARE URMEAZĂ A FI IMPLIMENTATE ÎN PROCESUL DE ARMONIZARE	20
3.1. Obiectul de reglementare	20
3.2. Domeniul de aplicare	20
3.3. Noțiunile esențiale ale mecanismului.....	21
3.4. Procedurile de înregistrare.....	21
3.5. Informațiile furnizate de gazdă	22
3.6. Numărul unic de înregistrare	22
3.7. Verificarea informațiilor și statutul numărului de înregistrare	23
3.8. Obligațiile platformelor online	23
3.9. Datele de activitate și obligația de transmitere	23
3.10. Punctul unic digital de intrare	24
3.11. Accesul autorităților la date și utilizarea acestora	24

3.12. Protecția datelor și limitarea perioadei de păstrare	24
3.13. Transparența normelor naționale	25
3.14. Coordonarea instituțională, monitorizarea și aplicarea	25
3.15. Principiile relevante pentru armonizarea cadrului național	25
Capitolul IV. ANALIZA DE CONCORDANȚĂ ȘI IDENTIFICAREA DECALAJELOR FAȚĂ DE REGULAMENTUL (UE) 2024/1028	26
4.1. Abordarea metodologică	26
4.2. Matricea de concordanță și a decalajelor.....	27
4.3. Decalajele structurale	31
4.3.1. Decalajul privind obiectul înregistrării	31
4.3.2. Decalajul privind identificarea unică a unității	31
4.3.3. Decalajul privind responsabilitatea platformelor	31
4.3.4. Decalajul privind datele de activitate	31
4.3.5. Decalajul privind infrastructura digitală.....	31
4.3.6. Decalajul instituțional.....	32
4.4. Concluzia analizei de concordanță	32
Capitolul V. SCOPUL, OBIECTIVELE ȘI REZULTATELE SCONTATE ALE INTERVENȚIEI	33
5.1. Scopul intervenției.....	33
5.2. Obiectivul general	33
5.3. Obiectivele specifice.....	33
Obiectivul specific 1	33
Obiectivul specific 2	33
Obiectivul specific 3	33
Obiectivul specific 4	34
Obiectivul specific 5	34
Obiectivul specific 6	34
5.4. Rezultatele scontate	34
5.5. Indicatorii de realizare	35
5.6. Principiile de implementare	35

Capitolul VI. MODELUL NAȚIONAL PROPUȘ	35
6.1. Abordarea generală	35
6.2. Domeniul de aplicare al mecanismului	36
6.3. Subiecții mecanismului	36
<i>a) Gazda</i>	36
<i>b) Platforma online de închiriere pe termen scurt</i>	36
<i>c) Autoritățile publice competente</i>	36
6.4. Înregistrarea unității	36
6.5. Numărul unic de înregistrare	37
6.6. Rolul platformelor online	37
6.7. Punctul unic digital	37
6.8. Rolul autorității centrale responsabile de turism și al Oficiului Național al Turismului	38
6.9. Rolul autorităților administrației publice locale	38
6.10. Circuitul datelor	38
6.11. Principiul accesului diferențiat la date	39
6.12. Opțiunea privind infrastructura informațională	39
Opțiunea I – extinderea unei resurse informaționale existente	39
Opțiunea II – dezvoltarea unei resurse informaționale dedicate	40
6.13. Modelul normativ de implementare	40
6.14. Modelul național recomandat	40
Capitolul VII. MECANISMUL DE ÎNREGISTRARE A UNITĂȚILOR	41
7.1. Rolul procedurii de înregistrare	41
7.2. Principiile procedurii de înregistrare	41
7.3. Inițierea procedurii	41
7.4. Datele privind identificarea unității	42
7.5. Datele privind gazda	42
7.6. Calitatea gazdei în raport cu unitatea	43
7.7. Informațiile și documentele suplimentare	43
7.8. Declarația gazdei	43

7.9. Atribuirea numărului unic de înregistrare	44
7.10. Registrul numerelor de înregistrare	44
7.11. Actualizarea informațiilor	44
7.12. Verificarea ulterioară a informațiilor	45
7.13. Suspendarea valabilității numărului	45
7.14. Retragera numărului de înregistrare	45
7.15. Eliminarea voluntară a unității din registru.....	45
7.16. Corelarea statutului numărului cu platformele online	46
7.17. Prevenirea utilizării multiple sau abuzive a numărului.....	46
7.18. Căile de atac și garanțiile procedurale.....	46
7.19. Fluxul simplificat al procedurii.....	47
7.20. Soluția recomandată	48
Capitolul VIII. MODELUL INSTITUȚIONAL ȘI DELIMITAREA COMPETENȚELOR	48
8.1. Principiul general al organizării instituționale	48
8.2. Autoritatea administrației publice centrale responsabilă de domeniul turismului... 49	
8.3. Rolul Oficiului Național al Turismului.....	49
8.4. Administratorul procedurii de înregistrare	50
8.17. Deciziile instituționale care urmează a fi fundamentate	56
8.18. Concluzie privind modelul instituțional.....	56
Capitolul IX. ROLUL PLATFORMELOR ONLINE ȘI MECANISMUL DE COLECTARE ȘI TRANSMITERE A DATELOR	56
9.1. Rolul platformelor în mecanismul național	56
9.2. Platformele supuse obligațiilor	57
9.3. Principiul „conformității din momentul înregistrării”	57
9.4. Declarația gazdei privind aplicabilitatea procedurii de înregistrare	57
9.5. Verificarea numărului de înregistrare.....	58
9.6. Comunicarea neconcordanțelor.....	58
9.7. Absența unei obligații generale de supraveghere.....	58
9.8. Datele de activitate	59

9.9. Principiul evitării dublării datelor	59
9.10. Obligația principală de raportare	59
9.11. Regimul platformelor mici și microplatformelor	60
9.12. Stabilirea pragului și verificarea încadrării	60
9.13. Regula platformei pe care s-a încheiat tranzacția	60
9.14. Exactitatea și caracterul complet al datelor	60
9.15. Corectarea și retransmiterea datelor	61
9.16. Punctul unic digital ca unic canal de raportare	61
9.17. Fluxul platformă – punct unic digital	61
9.18. Standardizarea tehnică	62
9.19. Protecția datelor în raport cu platformele	62
9.20. Măsurile privind listările neconforme	62
9.21. Asigurarea respectării obligațiilor platformelor	63
9.22. Sancțiunile	63
9.23. Matricea obligațiilor platformelor	63
9.24. Soluția recomandată pentru Republica Moldova.....	64
Capitolul X. OPȚIUNEA PRIVIND SOLUȚIA INFORMAȚIONALĂ PRIN EXTINDEREA UNUI SISTEM INFORMAȚIONAL EXISTENT.....	64
Capitolul XI. IMPACTUL ASUPRA SECTORULUI PUBLIC	65
Capitolul XII. IMPACTUL ASUPRA SECTORULUI PRIVAT	67

Capitolul I. CONDIȚIILE CE AU IMPUS ELABORAREA PROIECTULUI ACTULUI NORMATIV

1.1. Context general

Dezvoltarea economiei digitale și extinderea utilizării platformelor online au determinat modificări semnificative ale modului de prestare și comercializare a serviciilor de cazare. Un segment distinct al acestei piețe îl reprezintă serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt, prin care persoane fizice sau juridice oferă, cu titlu profesional sau neprofesional, spații mobilate pentru perioade limitate, inclusiv prin intermediul platformelor online.

Acest model facilitează accesul pe piață al proprietarilor și diversifică oferta de cazare, constituind o alternativă sau o completare a serviciilor oferite de structurile tradiționale de primire turistică. Totodată, dezvoltarea accelerată a închirierilor pe termen scurt generează necesitatea asigurării unui cadru adecvat de transparență, evidență și disponibilitate a datelor privind persoanele care prestează asemenea servicii, unitățile oferite spre închiriere și volumul activității desfășurate.

La nivelul Uniunii Europene, aceste evoluții au determinat adoptarea Regulamentului (UE) 1028/2024 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 aprilie 2024 privind colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt și de modificare a Regulamentului (UE) 2018/1724.

Regulamentul pornește de la constatarea că, deși serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt generează oportunități pentru gazde, oaspeți și ecosistemul turistic, dezvoltarea lor rapidă a creat și provocări pentru autoritățile publice și comunitățile locale. Una dintre problemele centrale identificate la nivel european o constituie lipsa informațiilor fiabile privind serviciile de închiriere pe termen scurt, inclusiv în ceea ce privește identitatea gazdei, localizarea unității și durata activității. Lipsa acestor informații limitează capacitatea autorităților de a evalua dimensiunea și impactul fenomenului și implicit, de a fundamenta politici publice adecvate și proporționale.

Obiectul de reglementare a Regulamentului (UE) 1028/2024 îl constituie stabilirea normelor privind colectarea datelor de către autoritățile competente și furnizorii platformelor online, precum și transmiterea datelor de către platformele online către autoritățile competente, în legătură cu serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt oferite prin intermediul acestora. Astfel, intervenția europeană urmărește crearea unui cadru de transparență și disponibilitate a datelor care să permită autorităților publice să cunoască dimensiunea reală a fenomenului și să fundamenteze, pe baza unor informații verificabile, politicile publice în domeniile relevante.

Regulamentul (UE) 1028/2024 se aplică în Uniunea Europeană începând cu 20 mai 2026, ceea ce conferă procesului de armonizare a cadrului normativ național o relevanță sporită în contextul parcursului european al Republicii Moldova.

1.2. Situația actuală a serviciilor de cazare și a închirierilor pe termen scurt în Republica Moldova

În Republica Moldova activitatea de transmitere în posesie și/sau folosință a bunurilor imobile de către persoanele fizice este reglementată preponderent din perspectiva raporturilor

civile și fiscale. Mecanismul existent permite înregistrarea la Serviciul Fiscal de Stat a contractelor prin care bunurile imobile sunt transmise în posesie și/sau folosință, inclusiv atunci când acestea sunt oferite prin intermediul platformelor online. În cazul persoanelor fizice, înregistrarea are drept finalitate evidența fiscală a veniturilor obținute și asigurarea executării obligațiilor fiscale aferente. Acest mecanism reprezintă un element important al formalizării activității de locațiune și oferă deja premise pentru utilizarea instrumentelor electronice în raporturile dintre persoana fizică și autoritatea fiscală. Totuși, prin natura și finalitatea sa, acesta nu constituie un mecanism distinct de evidență a serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt în sensul Regulamentului (UE) 2024/1028.

În particular, cadrul existent este construit în jurul raportului juridic și fiscal de transmitere în folosință a bunului imobil, și nu în jurul identificării individuale a fiecărei unități oferite în regim de închiriere pe termen scurt și a activității desfășurate prin intermediul platformelor online. În consecință, informațiile colectate în scop fiscal nu formează, în prezent, un mecanism integrat care să permită autorităților competente din domeniul turismului, statisticii, să obțină sistematic date privind numărul real al unităților oferite, localizarea acestora, numărul de nopți pentru care sunt închiriate, numărul de oaspeți, țara de proveniență a acestora și evoluția activității în timp.

Un indicator relevant pentru evaluarea pieței serviciilor de cazare îl reprezintă raportarea datelor privind intrările persoanelor străine în Republica Moldova la statistica oficială privind cazarea nerezidenților. Cele două categorii de date reflectă însă fenomene diferite și nu pot fi comparate în mod direct: datele privind traversarea frontierei includ inclusiv intrări repetate, persoane aflate în tranzit, vizite de o zi, deplasări în scop de muncă sau vizite la rude și prieteni, în timp ce statistica privind cazarea reflectă persoanele înregistrate în structurile de primire turistică cuprinse în cercetarea statistică. Această categorie poate include persoane găzduite la rude sau prieteni, în locuințe proprii ori închiriate în alte scopuri, precum și persoane care utilizează apartamente, camere sau alte unități oferite contra cost pe termen scurt, inclusiv prin intermediul platformelor online, care nu sunt reflectate integral în sistemul statistic actual. Prin urmare, diferența dintre datele privind traversarea frontierei și cele privind cazarea oficial înregistrată nu poate fi calificată automat drept cazare nedeclarată sau închiriere pe termen scurt, dar evidențiază existența unui deficit informațional privind formele efective de cazare utilizate.

Implementarea mecanismului prevăzut de Regulamentul (UE) 1028/2024 poate contribui la reducerea acestui deficit prin crearea unei surse structurate de date privind segmentul închirierilor pe termen scurt. Înregistrarea unităților și transmiterea de către platformele online a datelor privind activitatea acestora, inclusiv numărul de nopți închiriate și numărul de oaspeți, vor permite o evaluare mai completă a dimensiunii acestui segment și corelarea sa cu celelalte date disponibile în domeniul turismului.

1.3 Evoluția fluxurilor turistice, traversarea frontierei de către persoanele străine și relevanța pentru instituirea mecanismului

Necesitatea instituirii unui mecanism coerent de înregistrare, evidență și schimb de date privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt urmează a fi analizată inclusiv în contextul evoluției fluxurilor turistice care sunt supuse evidenței de către Biroul Național de Statistică în Republica Moldova, al creșterii ponderii turiștilor nerezidenți și al necesității obținerii unei imagini mai complete asupra capacității reale de cazare.

Potrivit datelor Biroului Național de Statistică (BNS), principalii indicatori privind activitatea structurilor de primire turistică au evoluat după cum urmează:

Tabelul 1. Principalii indicatori ai activității structurilor de primire turistică

Indicator	Anul 2025	Trimestrul I 2026	Evoluție / relevanță
Turiști cazați	525,1 mii	105,4 mii	T1 2026: +17,7% față de T1 2025
Turiști rezidenți	238,9 mii (45,5%)	36,8 mii (35,0%)	Diminuarea ponderii în total
Turiști nerezidenți	286,2 mii (54,5%)	68,6 mii (65,0%)	2025: +12,7%; în T1 2026 aproximativ 2 din 3 turiști sunt nerezidenți
Înnoptări	1 626,2 mii	—	2025: +4,4%; T1 2026: +3,6% față de T1 2025
Înnoptări ale nerezidenților	555,3 mii (34,1%)	—	Confirmă relevanța cererii externe
Durata medie a șederii	4,1 zile	—	Față de 4,3 zile în 2024
Durata medie – nerezidenți	2,9 zile	—	Caracter relativ scurt al sejurului
Capacitatea de cazare	165,5 mii locuri-pat	—	+2,7% față de 2024
Indicele de utilizare netă	32,0%	—	Reflectă gradul de utilizare a capacității raportate
Ponderea mun. Chișinău în total turiști	68,0%	79,1%	Concentrare teritorială pronunțată

Sursa: Biroul Național de Statistică.

Datele evidențiază trei tendințe relevante pentru prezentul Concept: creșterea fluxului turistic, majorarea ponderii turiștilor nerezidenți și concentrarea activității turistice în municipiul Chișinău. În anul 2025, turiștii nerezidenți au reprezentat 54,5% din totalul persoanelor cazate, iar în trimestrul I 2026 ponderea acestora a ajuns la 65,0%. Totodată, durata medie a șederii turiștilor nerezidenți a fost de 2,9 zile, ceea ce relevă importanța segmentului sejururilor de scurtă durată.

Structura turiștilor străini cazați în anul 2025 a fost dominată de cetățenii Ucrainei (35,1%) și României (20,4%), care au reprezentat cumulativ 55,5% din total. Acestea au fost urmate de SUA (4,7%), Germania (3,3%), Turcia (3,0%), Italia (2,8%), Israel (2,7%), Polonia (2,6%), Regatul Unit (1,8%) și Franța (1,6%).

Din perspectiva tipului structurilor de cazare, evoluția este prezentată sintetic în tabelul următor:

Tabelul 2. Distribuția turiștilor după principalele tipuri de structuri de cazare, 2025

Tipul structurii	Total turiști	Nerezidenți	Evoluție față de 2024
Hoteluri și moteluri	320,5 mii	239,9 mii	+13,6%
Pensiuni turistice și agroturistice	67,8 mii	17,8 mii	+30,6%
Structuri de odihnă	65,7 mii	24,0 mii	—

Sursa: Biroul Național de Statistică.

În plan teritorial, activitatea turistică este puternic concentrată în municipiul Chișinău. În anul 2025, aceștia i-au revenit 68,0% din totalul turiștilor cazați, comparativ cu 19,3% în regiunea

Centru, 6,0% în regiunea Nord, 5,7% în regiunea Sud și 1,0% în UTA Găgăuzia. În trimestrul I 2026, ponderea municipiului Chișinău a crescut până la 79,1%. Această concentrare este relevantă inclusiv pentru analiza serviciilor de cazare pe termen scurt în mediul urban.

Un indicator distinct, cu relevanță directă pentru obiectul prezentului Concept, apare în statistica BNS aferentă trimestrului I 2026:

Tabelul 3. Categoria „apartament sau cameră de închiriat”, trimestrul I 2026:

Indicator	Valoare raportată
Turiști cazați	0,05 mii
Înnoptări	0,3 mii

Sursa: Biroul Național de Statistică.

Valorile respective trebuie interpretate în limitele metodologiei statistice utilizate. Acestea reflectă segmentul cuprins în cercetarea statistică oficială a structurilor de primire turistică și nu permit, prin ele însele, cuantificarea dimensiunii reale a pieței serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt, în special, a celor intermediare prin platformele online.

Totodată, BNS publică date privind activitatea agențiilor de turism și a tur-operatorilor. În anul 2025, prin intermediul acestora au fost primiți în Republica Moldova 90,5 mii vizitatori străini, în creștere cu 33,8% față de anul 2024. Dintre aceștia, 6,4 mii au fost turiști și 84,1 mii excursioniști, respectiv vizitatori de o zi. Prin urmare, acest indicator nu este comparabil direct cu cei 525,1 mii turiști cazați în structurile de primire turistică, cele două statistici măsurând fenomene diferite.

Totodată, pentru evaluarea mai completă a dimensiunii fluxurilor turistice și a formelor de cazare utilizate de persoanele străine, prezintă relevanță și datele existente privind traversarea frontierei de stat. Aceste date reflectă un flux mai larg al persoanelor străine care intră și se află temporar pe teritoriul Republicii Moldova decât segmentul care se regăsește în statisticile privind structurile de primire turistică. O parte dintre persoanele care intră în țară și rămân pentru o perioadă ce presupune cel puțin o înnoptare utilizează structurile de cazare cuprinse în cercetarea statistică oficială, în timp ce pentru o altă parte forma efectivă de cazare nu poate fi determinată în baza surselor statistice disponibile.

Această diferență nu poate fi atribuită în mod automat serviciilor de închiriere a locuințelor pe termen scurt, întrucât poate include cazarea la rude sau prieteni, utilizarea unei locuințe proprii ori alte forme de ședere care nu fac obiectul raportării statistice actuale. Totodată, dezvoltarea platformelor online și extinderea ofertei de apartamente, case și camere pentru șederi de scurtă durată justifică necesitatea examinării în ce măsură o parte din acest segment utilizează servicii de cazare care, în prezent, nu sunt reflectate în mod complet și sistematic în statistica oficială.

În acest context, instituirea mecanismului propus prin prezentul Concept va crea premisele pentru obținerea unor date structurate privind unitățile oferite spre închiriere pe termen scurt și activitatea desfășurată prin intermediul platformelor online. Corelarea, la nivel agregat, a acestor informații cu datele privind traversarea frontierei și cu statisticile BNS va permite o mai bună înțelegere a modului în care este satisfăcută cererea de cazare a persoanelor străine și va contribui la diminuarea actualei lacune informaționale.

Datele disponibile permit identificarea unei dinamici clare a cererii turistice, însă nu oferă o imagine completă asupra segmentului închirierilor de locuințe pe termen scurt intermediare prin platforme online. Statisticile BNS reflectă, în principal, activitatea structurilor cuprinse în cercetarea statistică oficială și, separat, activitatea agențiilor de turism și a tur-operatorilor, or,

datele privind vizitatorii străini deserviți de agențiile de turism și tur-operatori și datele privind nerezidenții înregistrați în structurile de cazare nu sunt cumulative și nu pot fi utilizate prin simpla însumare pentru determinarea numărului total de persoane străine cazate în Republica Moldova.

Mecanismul propus prin prezentul Concept urmează să completeze și nu să substituie, sistemul statistic existent, prin crearea unei surse structurate de date privind activitatea efectivă desfășurată prin intermediul platformelor online. În condițiile și limitele stabilite de cadrul normativ aplicabil, datele colectate vor permite o mai bună cunoaștere a numărului de unități și listări, a volumului activității, a distribuției teritoriale și a dinamicii serviciilor de închiriere pe termen scurt.

Integrarea acestor informații cu sursele administrative și statistice existente va permite fundamentarea politicilor publice în domeniul turismului pe date mai complete și actualizate, precum și evaluarea mai exactă a capacității de cazare efectiv disponibile în Republica Moldova.

În ansamblu, **datele statistice confirmă o creștere constantă a cererii pentru servicii de cazare, majorarea ponderii turiștilor nerezidenți, predominarea sejururilor relativ scurte ale acestora și concentrarea semnificativă a fluxului turistic în municipiul Chișinău. În același timp, statisticile oficiale disponibile reflectă, în principal, activitatea structurilor de primire turistică care fac obiectul raportării statistice și separat, activitatea intermediată prin agenții de turism și tur-operatori. Aceste surse nu permit determinarea completă a dimensiunii și activității segmentului serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt intermediare prin platformele online. Această lacună informațională constituie unul dintre argumentele pentru instituirea mecanismului propus prin prezentul Concept. Mecanismul nu urmărește substituirea statisticii oficiale existente, ci completarea acesteia cu o sursă structurată de date privind activitatea efectivă desfășurată prin intermediul platformelor online, inclusiv informații privind numărul de nopți, numărul de oaspeți, țara de reședință, unitatea și listarea aferentă.**

Integrarea acestor date ar permite obținerea unei imagini mai complete asupra capacității reale de cazare, distribuției teritoriale, sezonality și dinamicii serviciilor de închiriere pe termen scurt, precum și fundamentarea politicilor publice în domeniul turismului pe date mai cuprinzătoare și actualizate.

1.4. Definirea problemei

Necesitatea care justifică intervenția constă în absența unui mecanism normativ, instituțional și informațional integrat care să asigure identificarea unităților oferite spre închiriere pe termen scurt, colectarea datelor privind activitatea acestora și schimbul standardizat de date între platformele online și autoritățile publice competente.

Problema are următoarele componente interdependente:

Componenta problemei	Situația existentă	Consecința
1. Insuficiența datelor	Autoritățile publice nu dispun de un set unitar și sistematic de informații privind unitățile și activitatea de închiriere pe termen scurt.	Nu poate fi determinată în mod suficient dimensiunea, distribuția și dinamica reală a acestui segment al pieței.

2. Fragmentarea informațională	Date relevante pot exista în diferite sisteme administrative, inclusiv în scop fiscal sau statistic, însă acestea nu sunt integrate într-un circuit informațional destinat închirierilor pe termen scurt.	Informațiile disponibile nu pot fi valorificate în mod coerent pentru monitorizare, analiză și fundamentarea politicilor publice.
3. Lipsa identificării unitare a unităților	Nu există un identificator unic care să lege în mod cert unitatea oferită spre închiriere de gazdă și de listarea publicată pe platforma online.	Corelarea informațiilor provenite din surse diferite este dificilă, iar activitatea aferentă unei anumite unități nu poate fi urmărită în mod unitar.
4. Lipsa unui circuit standardizat de date cu platformele online	Cadrul național nu instituie un mecanism specific și uniform prin care platformele online să furnizeze sistematic datele relevante privind activitatea unităților oferite prin intermediul acestora.	Autoritățile nu beneficiază de o sursă regulată și standardizată de date privind activitatea efectiv intermediată prin platformele online.
5. Interoperabilitate instituțională insuficientă	Nu există un mecanism automatizat prin care datele necesare să fie schimbate între autoritățile competente și sistemele publice relevante.	Apare riscul raportării paralele către mai multe autorități, al duplicării datelor și al majorării sarcinii administrative pentru gazde și platforme.

În esență, problema poate fi sintetizată prin următorul lanț: unitate neidentificată unitar → date fragmentate → imposibilitatea corelării cu listarea și activitatea → schimb instituțional insuficient → imagine incompletă asupra pieței.

În absența intervenției, Republica Moldova va continua să opereze cu un model în care anumite informații privind activitatea de închiriere pe termen scurt pot fi disponibile în scop fiscal, statistic sau administrativ, însă acestea rămân fragmentate și insuficient corelate pentru a oferi o imagine completă asupra activității intermediare prin platformele online.

Menținerea situației existente presupune, în principal:

- imposibilitatea identificării unitare a unităților și a corelării acestora cu listările publicate pe platforme;
- insuficiența datelor privind volumul și distribuția teritorială a activității efective;
- dificultăți în utilizarea coordonată a datelor de către autoritățile competente;
- riscul instituirii unor obligații paralele de raportare și al creșterii sarcinii administrative;
- capacitate limitată de fundamentare a politicilor publice în domeniul turismului pe baza unor date complete și actualizate.

Prin urmare, intervenția urmărește trecerea de la un model fragmentat și bazat pe surse necorelate la un mecanism în care fiecare unitate este identificabilă în mod unitar, iar datele relevante privind activitatea desfășurată prin platformele online pot fi transmise și utilizate într-un circuit instituțional standardizat.

1.5. Necesitatea intervenției

Intervenția este necesară în primul rând, pentru asigurarea unei baze informaționale complete și fiabile, necesare fundamentării, elaborării și evaluării politicilor publice în domeniul turismului. La etapa actuală, datele disponibile nu permit dimensionarea suficient de exactă a segmentului serviciilor de închiriere pe termen scurt, a distribuției teritoriale și intensității acestei activități și nici integrarea corespunzătoare a acestuia în tabloul general al serviciilor de cazare din Republica Moldova. În consecință, autoritățile nu dispun de o bază informațională suficientă pentru evaluarea obiectivă a fenomenului și pentru fundamentarea unor eventuale măsuri de politică publică. Colectarea sistematică și standardizată a datelor va permite evaluarea rolului serviciilor de închiriere pe termen scurt în economia turistică națională, inclusiv a contribuției acestora la diversificarea capacității de cazare în localitățile și destinațiile în care infrastructura hotelieră este limitată, precum zonele rurale, vitivinicole, culturale și alte destinații emergente. Totodată, disponibilitatea unor date fiabile va permite analiza eventualelor efecte asupra pieței locale, concurenței cu structurile tradiționale de cazare, dezvoltării urbane și comunităților locale, astfel încât eventualele intervenții de reglementare să fie fundamentate pe date și pe dimensiunea reală a fenomenului, iar nu pe estimări sau informații fragmentare.

În al doilea rând, intervenția este determinată de necesitatea realizării angajamentului asumat de Republica Moldova în cadrul Planului Național de Aderare la Uniunea Europeană, prin alinierea cadrului normativ și instituțional național la Regulamentul (UE) 1028/2024 privind colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt. În acest sens, mecanismele prevăzute de Regulament urmează a fi preluate într-o formă adaptată sistemului juridic, instituțional și informațional al Republicii Moldova, asigurând premisele necesare pentru implementarea efectivă a cerințelor europene.

Realizarea acestui angajament nu trebuie abordată exclusiv ca un exercițiu de armonizare normativă, ci ca o oportunitate de instituire a unui mecanism național coerent de colectare, gestionare și schimb al datelor privind serviciile de închiriere pe termen scurt. În acest mod, obiectivul de integrare europeană se corelează cu necesitatea internă de consolidare a capacității autorităților de a elabora și evalua politicile publice în baza unor informații complete și verificabile.

În al treilea rând, intervenția urmărește sporirea transparenței în prestarea serviciilor de cazare pe termen scurt, prin asigurarea evidenței unităților în care sunt prestate asemenea servicii, identificarea acestora printr-un număr unic de înregistrare și crearea unei legături verificabile între unitatea înregistrată și oferta publicată prin intermediul platformelor online. Un asemenea mecanism va contribui la creșterea vizibilității acestui segment al pieței și la delimitarea mai clară a activităților de cazare desfășurate prin intermediul platformelor digitale, inclusiv în raport cu serviciile prestate de structurile tradiționale de primire turistică..

Astfel, noul cadru trebuie conceput prioritar ca un mecanism de colectare și guvernare a datelor pentru fundamentarea politicilor publice, de realizare a angajamentelor asumate în procesul de aderare la Uniunea Europeană și de sporire a transparenței în prestarea serviciilor de cazare

1.6. Direcția generală a intervenției

Soluționarea problemei presupune instituirea unui cadru național coerent care să asigure:

- înregistrarea unităților oferite pentru servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt;
- atribuirea unui număr unic de înregistrare;
- utilizarea acestui număr în relația dintre gazdă, platformă și autoritățile competente;
- colectarea standardizată a datelor privind activitatea;

- transmiterea datelor relevante de către platformele online;
- schimbul și reutilizarea datelor între autoritățile publice competente;
- existența unei infrastructuri digitale care să permită interoperabilitatea și schimbul automatizat de date;
- protecția datelor cu caracter personal și limitarea accesului la date în funcție de competențele legale ale fiecărei autorități;
- utilizarea datelor agregate pentru statistică, monitorizarea pieței, managementul destinațiilor și fundamentarea politicilor publice.

Modelul propus urmează să valorifice infrastructura guvernamentală digitală și mecanismele administrative existente și să evite, în măsura posibilului, constituirea unor registre paralele și dublarea obligațiilor de raportare.

Astfel, intervenția urmărește trecerea de la un model în care serviciile de închiriere pe termen scurt sunt abordate preponderent prin prisma raportului individual de locațiune la un model integrat de evidență și guvernanta a datelor, compatibil cu Regulamentul (UE) 1028/2024 și adaptat particularităților instituționale, administrative și digitale ale Republicii Moldova.

1.7. Tendințe europene și experiența comparată a statelor membre în reglementarea serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt

Instituirea unui mecanism național de colectare și schimb de date privind închirierile pe termen scurt nu este un demers izolat, ci se înscrie într-un proces mai amplu, aflat în desfășurare la nivelul întregii Uniuni Europene, de reglementare progresivă și fundamentată a acestui segment al pieței turistice și rezidențiale.

Numărul de nopți de cazare rezervate prin platforme online în structuri de închiriere pe termen scurt la nivelul Uniunii Europene a crescut constant în ultimii ani, de la 272 milioane în 2020 și 364 de milioane în 2021, la 854 de milioane în 2024, după o scădere temporară în perioada 2020-2021 determinată de pandemie (https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short_stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms). Această evoluție se produce în contextul consolidării Europei ca principala destinație turistică la nivel mondial, continentul concentrând aproximativ jumătate din sosirile turistice internaționale înregistrate global.

Practica europeană din ultimii ani oferă exemple relevante, atât privind rezultatele obținute prin măsuri fundamentate pe analize cauzale riguroase, cât și privind riscurile asociate unor măsuri insuficient documentate sau contestate ulterior din perspectiva proporționalității.

- Lisabona (Portugalia): o analiză realizată prin metoda regresiei cu discontinuitate, aplicată asupra reformei de reglementare a închirierilor pe termen scurt din 2018, a identificat o scădere medie de circa 8% a prețurilor imobiliare în cartierele afectate de regulă, cu un efect de până la 20% în cazul apartamentelor cu două camere — rezultat obținut tocmai prin compararea unor cartiere afectate de regulă cu cartiere învecinate neafectate, evitând astfel distorsiunile determinate de tendințele generale ale pieței imobiliare.
- Berlin (Germania): legea locală privind interdicția deturnării locuințelor de la destinația rezidențială (Zweckentfremdungsverbot) a fost analizată prin metoda diferenței în diferențe, comparând reforma din 2016 cu cea din 2018. Rezultatele arată un efect statistic semnificativ al reformei din 2016 asupra creșterii ofertei de locuințe pentru închiriere pe termen lung, în timp ce reforma din 2018 nu a produs un efect similar — o ilustrare directă

a faptului că nu toate măsurile de reglementare, chiar formulate cu obiective identice, au aceeași eficacitate, motiv pentru care evaluarea periodică a impactului rămâne esențială.

- Barcelona (Spania): o analiză bazată pe o variabilă instrumentală de tip shift-share a identificat o creștere a chiriilor de circa 1,9%, a prețurilor de tranzacționare de circa 5,3% și a prețurilor afișate de circa 3,7%, ca efect al extinderii ofertei de închirieri pe termen scurt. Pe acest fond, autoritățile locale au anunțat, în 2024, interzicerea treptată a licențelor de închiriere turistică până la finele anului 2028. Comisia Europeană a semnalat însă că proporționalitatea acestei măsuri nu a fost suficient demonstrată, inclusiv prin neluarea în considerare a unor alternative mai puțin restrictive, precum reactivarea locuințelor vacante existente în oraș.
- Palma de Mallorca (Spania): autoritățile locale au decis interzicerea aproape totală a listărilor de tip Airbnb, după ce activitatea de închiriere turistică a crescut cu circa 50%, context în care chiriile rezidențiale au înregistrat o majorare de circa 40%, cu efecte semnificative asupra accesibilității locuințelor pentru rezidenți.
- Budapesta (Ungaria): în septembrie 2024, unul dintre sectoarele orașului a organizat un referendum local privind interzicerea închirierilor pe termen scurt, autoritățile locale invocând, în principal, efectele asupra accesibilității locuințelor și asupra calității vieții rezidenților.
- Analiza comparativă a 16 orașe europene (regulate și nereglementate) arată că măsurile de reglementare produc, de regulă, o reducere persistentă a activității de închiriere pe termen scurt și a gradului de comercializare a pieței, însă au un efect minim asupra decongestionării propriu-zise a cartierelor cele mai afectate de fenomenul turistic — o constatare importantă, care arată că reducerea numărului de listări nu garantează, prin ea însăși, atingerea obiectivului de fond urmărit de autorități.

Capitolul II. CADRUL NORMATIV ȘI INSTITUȚIONAL NAȚIONAL RELEVANT

2.1. Cadrul normativ în domeniul turismului

Actul legislativ de bază în domeniul turismului îl constituie Legea nr. 352/2006 cu privire la organizarea și desfășurarea activității turistice în Republica Moldova, care stabilește cadrul juridic privind elaborarea și promovarea politicii de stat în domeniul turismului, organizarea și coordonarea activității turistice, precum și cerințele aplicabile prestării serviciilor turistice. Legea definește noțiunile și formele principale ale activității turistice și reglementează activitatea agenților economici din domeniu, structurile de primire turistică, competențele autorităților publice și instrumentele de evidență și dezvoltare a sectorului.

În cadrul normativ actual, serviciile de cazare turistică sunt abordate în principal prin regimul juridic aplicabil structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare, pentru care legislația stabilește cerințe specifice privind desfășurarea activității și după caz, clasificarea. În procesul elaborării noului cadru urmează, prin urmare, să fie avută în vedere delimitarea juridică dintre structurile de primire turistică reglementate de Legea nr. 352/2006 și bunurile imobile sau părțile acestora oferite pentru închiriere pe termen scurt, astfel încât aplicarea noului mecanism să nu genereze suprapunerea regimurilor juridice existente. Totodată, cadrul instituțional din domeniul turismului urmează să fie valorificat la stabilirea autorității competente și a circuitului informațional aferent noului mecanism, în concordanță cu atribuțiile legale deja stabilite autorităților și instituțiilor din sector.

2.2. Cadrul în domeniul statisticii oficiale

Producerea și diseminarea statisticilor oficiale este realizată în cadrul sistemului statistic național, Biroul Național de Statistică având atribuții privind colectarea, prelucrarea, analiza și diseminarea informațiilor statistice, inclusiv în domeniul turismului. Datele privind capacitatea și activitatea structurilor de primire turistică constituie o componentă a statisticii oficiale în domeniul turismului.

Serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt reglementate de Regulamentul (UE) 1028/2024 necesită însă o abordare distinctă. Potrivit poziției exprimate de Biroul Național de Statistică în cadrul consultărilor asupra Conceptului, datele specifice privind închirierile pe termen scurt, în configurația prevăzută de Regulamentul (UE) 2024/1028, nu fac parte din setul de date statistice prevăzut de Compendium-ul relevant pentru raportarea statistică către Eurostat. Din acest considerent, BNS nu își asumă rolul de autoritate responsabilă de producerea primară a acestor date în cadrul viitorului mecanism.

Această delimitare este relevantă pentru configurarea instituțională a mecanismului național. Colectarea și producerea datelor privind activitatea de închiriere pe termen scurt urmează să fie atribuite autorității/instituției competente desemnate în cadrul mecanismului, în baza datelor generate prin procedura de înregistrare și a datelor privind activitatea unităților transmise de platformele online, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) nr. 692/2011. În același timp, faptul că BNS nu își asumă rolul de producător al acestor date nu exclude implicarea sa în circuitul ulterior al informațiilor.

Totodată, este de menționat că Regulamentul (UE) 1028/2024 stabilește că datele colectate sunt definite în conformitate cu Regulamentul (UE) nr. 692/2011 privind statisticile europene referitoare la turism, ceea ce denotă faptul că este vorba de date statistice în domeniul turismului.

Prin urmare, din perspectiva viitorului mecanism, rolul BNS urmează să fie analizat nu ca producător primar al datelor privind serviciile de închiriere pe termen scurt, ci, după caz, ca beneficiar și utilizator al datelor produse în cadrul mecanismului și ca verigă în transmiterea acestora către Eurostat. Configurația exactă a fluxului de date și responsabilitățile aferente urmează să fie stabilite în etapa definirii modelului instituțional, astfel încât să fie evitată dublarea proceselor de colectare și raportare.

2.3. Cadrul normativ privind schimbul de date și interoperabilitatea

Un element important al cadrului național normativ îl reprezintă Legea nr. 142/2018 cu privire la schimbul de date și interoperabilitate, care stabilește cadrul juridic pentru schimbul de date între autoritățile și instituțiile publice prin intermediul platformei de interoperabilitate.

În plan tehnologic, platforma guvernamentală de interoperabilitate MConnect asigură infrastructura necesară schimbului electronic de date între sistemele informaționale participante. Existența acestei infrastructuri este relevantă pentru viitorul mecanism instituit, deoarece va permite preluarea și verificarea automatizată a informațiilor deja disponibile în registrele și sistemele informaționale de stat, fără solicitarea repetată a acestora de la gazde. În același timp, proiectarea mecanismului trebuie raportată și la Legea nr. 71/2007 cu privire la registre, care instituie principiile privind unicitatea și reutilizarea datelor din registrele de stat. Conform avizului Agenției de Guvernare Electronică nr. 3004-595 din 27.07.2026, se relevă, în particular, că art. 6 alin. (2) din Legea nr. 71/2007 stabilește registrul de stat drept unica sursă oficială de date despre obiectele înregistrate în acesta, art. 19 alin. (8) interzice înregistrarea repetată a unui obiect deja înregistrat într-un alt registru de stat și acumularea repetată a datelor despre același obiect, iar art.

19 alin. (10) prevede integrarea datelor registrelor de stat și asigurarea accesului la datele altor registre. Din aceste prevederi rezultă principiul reutilizării resurselor și sistemelor informaționale existente („reuse before build”), pe care AGE îl califică nu doar drept o bună practică tehnologică, ci drept un principiu consacrat normativ. În consecință, înaintea dezvoltării unei noi evidențe sau a unui sistem informațional distinct, urmează să fie identificate registrele, sistemele și serviciile electronice guvernamentale existente care pot fi reutilizate, extinse sau interconectate pentru realizarea funcționalităților necesare implementării Regulamentului (UE) 2024/1028.

Această abordare este direct relevantă pentru procedura de înregistrare a unităților de închiriere pe termen scurt. Potrivit scenariului tehnic recomandat de AGE, validarea datelor de identificare ale gazdei – IDNP/IDNO – și a datelor privind spațiul oferit spre închiriere ar putea fi realizată prin interogări automate, prin MConnect, ale Registrului de stat al populației, Registrului de stat al unităților de drept și Registrului bunurilor imobile. Astfel, informațiile deja existente în sursele autentice nu ar trebui solicitate și introduse repetat de către gazdă, ci, în măsura permisă de cadrul juridic aplicabil, ar urma să fie preluate sau verificate automat. În aceeași logică urmează să fie valorificate serviciile electronice guvernamentale comune, astfel încât viitorul mecanism să nu dezvolte funcționalități paralele pentru operațiuni pentru care există deja soluții guvernamentale. AGE propune utilizarea Portalului guvernamental integrat EVO ca interfață unică de acces pentru gazde, dezvoltarea serviciului electronic prin Platforma de dezvoltare a serviciilor electronice (PDSE), autentificarea prin MPass, semnarea electronică prin MSign și notificarea utilizatorului prin MNotify. În această arhitectură, EVO ar constitui interfața de acces și cabinetul personal al gazdei, fără a găzdui registrul propriu-zis.

Cu referire la autentificare, AGE subliniază necesitatea utilizării MPass, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 1090/2013, și recomandă evitarea instituirii unor mecanisme paralele sau ad-hoc de autentificare. Pentru accesul gazdelor nerezidente urmează să fie avute în vedere evoluțiile infrastructurii guvernamentale de identitate electronică, inclusiv serviciul de identificare la distanță e-KYC și, în perspectiva alinierii la acquis-ul digital european, interconectarea MPass cu nodul național eIDAS. Schimbul de date cu platformele online urmează, de asemenea, să fie proiectat în cadrul unei arhitecturi interoperabile. Potrivit soluției descrise de AGE, registrul/modulul ar putea expune prin MConnect servicii de schimb automatizat de date/API, inclusiv pentru verificarea valabilității numărului unic al unității înainte de publicarea anunțului și pentru realizarea schimbului de date necesar aplicării Regulamentului (UE) 2024/1028.

Din perspectiva arhitecturii generale, se recomandă evitarea dezvoltării unui sistem informațional automatizat sectorial nou și autonom și constituirea registrului necesar mecanismului ca modul funcțional într-un sistem informațional existent, cu utilizarea unui front-end unic prin EVO și a infrastructurii guvernamentale partajate. Alegerea concretă a sistemului informațional în cadrul căruia ar putea fi constituit acest modul și desemnarea autorității responsabile nu se stabilesc la această etapă a Conceptului.

2.4. Cadrul normativ privind protecția datelor cu caracter personal

Prelucrarea datelor în cadrul viitorului mecanism urmează să se realizeze în conformitate cu Legea nr. 195/2024 privind protecția datelor cu caracter personal. Cadrul respectiv este relevant atât pentru colectarea datelor de la persoanele care oferă unități spre închiriere, cât și pentru schimbul ulterior al acestora între autorități și recepționarea datelor furnizate de platformele online.

La proiectarea mecanismului vor trebui respectate, în particular, principiile privind legalitatea și transparența prelucrării, limitarea scopului, reducerea la minimum a datelor, exactitatea, limitarea stocării, integritatea și confidențialitatea.

În consecință, viitorul act normativ va trebui să delimiteze pentru fiecare participant la mecanism scopul prelucrării, temeiul juridic, categoriile de date accesibile și responsabilitățile aferente, fără a institui un acces generalizat la informațiile colectate.

2.5. Autoritățile și instituțiile relevante

Prin raportare la competențele existente, implementarea viitorului mecanism poate implica mai multe autorități și instituții publice, fiecare în limitele atribuțiilor sale legale.

În principal, urmează să fie analizate rolurile:

- autorității administrației publice centrale responsabile de politica în domeniul turismului – din perspectiva elaborării politicilor și cadrului normativ sectorial;
- Oficiului Național al Turismului – din perspectiva atribuțiilor sale în domeniul dezvoltării și promovării turismului și a utilizării datelor sectoriale;
- Biroului Național de Statistică – în calitate de autoritate responsabilă de producerea/colectarea statisticilor oficiale;
- AGE – pentru identificarea, de comun cu alte autorități, a soluției tehnice pentru implementarea mecanismului;
- Agenția Servicii Publice – din perspectiva registrelor și sistemelor informaționale de stat pe care le gestionează și a posibilității reutilizării, prin interoperabilitate, a datelor necesare identificării și verificării gazdei ori a altor informații relevante pentru procedura de înregistrare, inclusiv a datelor disponibile în Registrul de stat al populației și Registrul de stat al unităților de drept, după caz;
- Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru – autoritate administrativă centrală, cu competențe în domeniul cadastrului bunurilor imobile – din perspectiva furnizării datelor necesare identificării certe a imobilului sau a unității oferite spre închiriere, inclusiv a numărului cadastral, adresei și în măsura necesară și permisă de cadrul normativ, a altor date relevante din sistemul informațional cadastral. Utilizarea acestor date ar permite verificarea și preluarea automată a informațiilor referitoare la unitate, reducând volumul informațiilor care trebuie declarate manual de către gazdă;
- instituțiilor responsabile de infrastructura guvernamentală digitală și interoperabilitate – privind soluțiile tehnice pentru schimbul de date și serviciile electronice comune.

Distribuirea concretă a responsabilităților între aceste instituții nu se stabilește la această etapă, urmând să rezulte din analiza cerințelor Regulamentului (UE) 1028/2024 și din evaluarea opțiunilor instituționale prezentate în capitolele ulterioare.

2.6. Concluzii privind cadrul național existent

Cadrul juridic național conține deja elemente sectoriale, fiscale, statistice și informaționale care pot fi valorificate la instituirea mecanismului privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt.

În mod particular, există:

- cadrul general de reglementare a activității turistice;
- cadrul instituțional și juridic pentru producerea statisticilor oficiale, cu excepția datelor privind închirieri de locuințe pe termen scurt;
- mecanismul legal și tehnic de interoperabilitate și schimb de date;
- infrastructura guvernamentală de servicii electronice;
- cadrul juridic privind protecția datelor cu caracter personal.

Aceste componente trebuie considerate punctul de plecare pentru proiectarea noului mecanism, cu prioritatea reutilizării infrastructurii, datelor și competențelor existente. Determinarea elementelor care necesită completarea sau modificarea cadrului național urmează să fie realizată distinct, prin raportarea acestuia la cerințele Regulamentului (UE) 2024/1028.

Capitolul III. CADRUL UNIUNII EUROPENE – REGULAMENTUL (UE) 1028/2024 ȘI MECANISMELE CARE URMEAZĂ A FI IMPLIMENTATE ÎN PROCESUL DE ARMONIZARE

3.1. Obiectul de reglementare

Regulamentul (UE) 1028/2024 al Parlamentului European și al Consiliului din 11 aprilie 2024 privind colectarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt și de modificare a Regulamentului (UE) 2018/1724 stabilește un cadru armonizat pentru colectarea și schimbul de date privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt intermediare prin platforme online.

Potrivit art. 1, Regulamentul stabilește norme privind:

- a) colectarea datelor de către autoritățile competente;
- b) colectarea datelor de către furnizorii platformelor online de închiriere pe termen scurt; și
- c) transmiterea datelor de către aceste platforme către autoritățile competente cu privire la serviciile oferite de gazde prin intermediul lor.

Prin urmare, Regulamentul are ca obiect principal transparența și guvernanța datelor, iar mecanismele de înregistrare, identificare a unităților și cooperare cu platformele reprezintă instrumente pentru realizarea acestui obiectiv.

De asemenea, acesta nu înlătură competența statelor de a institui sau menține, potrivit dreptului aplicabil, cerințe privind accesul pe piață, inclusiv cerințe de sănătate și siguranță, standarde minime de calitate sau anumite restricții cantitative, în măsura în care acestea sunt necesare, nediscriminatorii și proporționale.

Această delimitare este relevantă pentru procesul de armonizare, întrucât mecanismul de înregistrare și schimb de date nu trebuie confundat cu un mecanism de autorizare a activității.

3.2. Domeniul de aplicare

Potrivit art. 2, Regulamentul se aplică:

- furnizorilor de platforme online de închiriere pe termen scurt care oferă servicii gazdelor ce prestează asemenea servicii în Uniune, indiferent de locul de stabilire al platformei; și
- gazdelor care prestează servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt.

Această regulă asigură aplicarea mecanismului și în raport cu platformele digitale stabilite în afara teritoriului statului în care este situată unitatea.

Din perspectiva materială, Regulamentul vizează serviciile care constau în închirierea pe termen scurt a unor spații mobilate, în schimbul unei remunerații, cu titlu profesional sau neprofesional, potrivit definiției din dreptul intern.

În această categorie pot intra, în funcție de reglementarea națională:

- o cameră din reședința principală sau secundară;
- o locuință întreagă;
- alte spații mobilate oferite pentru perioade limitate;
- una sau mai multe proprietăți utilizate în scopul închirierii pe termen scurt.

Regimul nu este limitat exclusiv la șederile în scop turistic sau de agrement. Pot intra în domeniul acestuia și șederile de scurtă durată realizate în alte scopuri, inclusiv profesional sau de studiu. În același timp, Regulamentul delimitează acest segment de formele de cazare pentru care există deja mecanisme consacrate de evidență. Potrivit considerentelor sale, normele nu sunt concepute pentru hoteluri și alte unități similare de cazare turistică, precum hotelurile cu apartamente, hostelurile și motelurile și nici pentru cazarea oferită în campinguri ori spații destinate vehiculelor de agrement.

3.3. Noțiunile esențiale ale mecanismului

Art. 3 al Regulamentului instituie terminologia necesară aplicării uniforme a mecanismului.

Pentru arhitectura viitorului cadru național prezintă relevanță, în special, noțiunile de:

- serviciu de închiriere de locuințe pe termen scurt;
- gazdă;
- oaspete;
- unitate;
- platformă online de închiriere pe termen scurt;
- procedură de înregistrare;
- număr de înregistrare;
- date de activitate;
- autoritate competentă;
- punct unic digital de intrare.

Unitatea constituie elementul central al mecanismului de identificare, iar numărul de înregistrare reprezintă identificatorul unic al acesteia.

Această construcție permite corelarea între trei elemente distincte: *unitatea – gazda – activitatea intermediată prin platformă*.

3.4. Procedurile de înregistrare

Capitolul II al Regulamentului stabilește cerințele aplicabile procedurilor de înregistrare.

Potrivit art. 4, în cazul în care un stat aplică proceduri de înregistrare pentru unitățile situate pe teritoriul său, acestea trebuie să respecte cerințele armonizate prevăzute de Regulament. Pentru fiecare unitate trebuie să existe o procedură de înregistrare care să permită identificarea acesteia și atribuirea unui număr de înregistrare. Procedurile trebuie să poată fi realizate online și să permită gazdei să prezinte informațiile și documentele necesare în format digital.

Mecanismul este conceput astfel încât, după furnizarea informațiilor solicitate, numărul de înregistrare să fie atribuit automat și imediat, fără ca emiterea acestuia să fie condiționată, ca regulă, de efectuarea prealabilă a unui control material al tuturor informațiilor furnizate.

Regulamentul separă astfel:

înregistrarea și atribuirea identificatorului, pe de o parte,
de

verificarea ulterioară a exactității și valabilității informațiilor, pe de altă parte.

Această separare constituie un element important al modelului european, orientat spre simplificarea procedurii administrative.

3.5. Informațiile furnizate de gazdă

În cadrul procedurii de înregistrare, gazda trebuie să furnizeze, prin declarație, un set de informații care permite identificarea sa și a unității. Regulamentul (UE) 1028/2024 diferențiază informațiile referitoare la unitate de cele necesare pentru identificarea gazdei, acestea din urmă fiind stabilite distinct în funcție de statutul de persoană fizică sau juridică.

Pentru fiecare unitate, gazda furnizează:

- adresa exactă a unității, inclusiv, după caz, numărul acesteia, numărul cutiei poștale, dacă este diferit, etajul, referința cadastrală sau alte informații care permit identificarea precisă a bunului;
- tipul unității;
- informația dacă unitatea este oferită integral sau parțial și dacă aceasta reprezintă reședința principală ori secundară a gazdei sau este utilizată în alte scopuri;
- numărul maxim de locuri de dormit disponibile și numărul maxim de oaspeți pe care unitatea îi poate găzdui;

după caz, dacă unitatea este supusă unui regim de autorizare pentru prestarea serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt și, în caz afirmativ, dacă autorizația respectivă a fost obținută.

În cazul în care gazda este persoană fizică, aceasta furnizează numele, numărul național de identificare sau alte informații care permit identificarea persoanei, adresa, numărul de telefon de contact și adresa de poștă electronică pe care autoritatea competentă o poate utiliza pentru comunicările scrise.

În cazul în care gazda este persoană juridică, aceasta furnizează denumirea, numărul național de înregistrare a întreprinderii, numele reprezentantului legal, adresa sediului înregistrat, numărul de telefon de contact al cel puțin unui reprezentant al persoanei juridice și adresa de poștă electronică pe care autoritatea competentă o poate utiliza pentru comunicările scrise. Aceste categorii de informații sunt prevăzute expres la art. 5 alin. (1) lit. (c) din Regulamentul (UE) 2024/1028.

Informațiile furnizate în cadrul procedurii de înregistrare pot fi însoțite de documente justificative corespunzătoare. În particular, atunci când gazda declară că unitatea este supusă unui regim de autorizare sau când din informațiile furnizate rezultă că o asemenea cerință este aplicabilă, poate fi solicitată copia autorizației sau o referință clară la aceasta.

Pot fi solicitate anumite informații și documente suplimentare atunci când acestea sunt necesare pentru verificarea conformității cu cerințele prevăzute de dreptul intern. Asemenea cerințe trebuie însă să respecte principiile necesității, proporționalității și nediscriminării. Regulamentul urmărește astfel limitarea informațiilor solicitate la cele necesare identificării precise a gazdei și unității și realizării scopurilor legitime ale reglementării.

3.6. Numărul unic de înregistrare

Unul dintre instrumentele centrale ale Regulamentului îl constituie *numărul de înregistrare*.

Acesta reprezintă identificatorul unic atribuit unei unități și permite asocierea datelor privind activitatea transmise de platformele online cu unitatea și gazda corespunzătoare. Regulamentul urmărește evitarea atribuirii mai multor numere de înregistrare aceleiași unități pentru aceeași listare.

Numărul trebuie să poată fi utilizat în relația dintre:
gazdă → *platformă* → *autoritate competentă*.

Gazda are obligația de a furniza platformei numărul de înregistrare aferent unității și de a-l utiliza în raport cu oferta respectivă.

Platforma trebuie să asigure posibilitatea afișării numărului în listare și să respecte obligațiile specifice de verificare prevăzute de Regulament.

Numărul de înregistrare devine astfel elementul tehnic și juridic care permite corelarea registrelor administrative cu datele provenite de la platforme.

3.7. Verificarea informațiilor și statutul numărului de înregistrare

Regulamentul instituie un mecanism de verificare ulterioară a informațiilor furnizate de gazdă. Autoritățile competente pot verifica exactitatea și valabilitatea informațiilor și documentelor după atribuirea numărului.

În cazul identificării unor informații incomplete sau inexacte, gazdei trebuie să i se acorde posibilitatea rectificării acestora într-un termen rezonabil.

În situațiile prevăzute de Regulament, autoritatea competentă poate:

- suspenda valabilitatea numărului de înregistrare;
- retrage numărul;
- solicita platformei eliminarea sau blocarea accesului la listarea corespunzătoare.

Mecanismul trebuie să respecte garanțiile procedurale ale gazdei, inclusiv informarea asupra motivelor măsurii și posibilitatea de a fi audiată și de a rectifica informațiile.

Prin urmare, numărul de înregistrare nu constituie numai un identificator tehnic, ci are și un statut juridic administrabil, putând fi activ, suspendat sau retras în condițiile stabilite.

3.8. Obligațiile platformelor online

Regulamentul atribuie platformelor online un rol activ în funcționarea mecanismului.

În cazul unităților supuse unei proceduri de înregistrare, platformele trebuie să își proiecteze interfața astfel încât gazda să poată furniza numărul de înregistrare. Platformele trebuie să faciliteze afișarea numărului aferent unității.

Totodată, acestea trebuie să depună eforturi rezonabile pentru verificarea declarațiilor gazdei și să efectueze periodic verificări privind valabilitatea numerelor de înregistrare, prin utilizarea facilităților puse la dispoziție de autoritățile competente. Regulamentul nu instituie însă o obligație generală a platformelor de monitorizare a tuturor ofertelor și nici obligația unei verificări materiale exhaustive a legalității activității gazdei înainte de publicarea fiecărei listări.

Modelul urmărește, astfel, repartizarea proporțională a responsabilităților între gazdă, platformă și autoritatea publică.

3.9. Datele de activitate și obligația de transmitere

O componentă distinctă a mecanismului o constituie transmiterea periodică de către platforme a datelor de activitate.

Regulamentul armonizează categoriile de date care pot fi solicitate platformelor.

Acestea includ, în principal:

- numărul de nopți pentru care unitatea a fost închiriată;
- numărul de oaspeți;
- țara de reședință a oaspeților;
- adresa specifică a unității;
- numărul de înregistrare;
- URL-ul listării unității.

Transmiterea datelor permite corelarea activității efective realizate prin platformă cu unitatea înregistrată.

Ca regulă, transmiterea se realizează lunar, prin mijloace automatizate, către punctul unic digital. Pentru platformele online mici sau microîntreprinderi care se încadrează în condițiile stabilite de Regulament este prevăzut un regim simplificat, inclusiv posibilitatea unei periodicități trimestriale și a unor modalități tehnice adaptate dimensiunii acestora.

Această diferențiere reflectă principiul proporționalității și urmărește evitarea unei sarcini tehnice excesive pentru operatorii de dimensiuni reduse.

3.10. Punctul unic digital de intrare

Potrivit art. 10, statele membre în care există una sau mai multe proceduri de înregistrare instituie un *punct unic digital de intrare* pentru primirea și transmiterea datelor privind activitatea, a numărului de înregistrare, a adresei unității și a URL-ului listării.

Punctul unic digital constituie interfața tehnică prin care platformele comunică datele către autoritățile competente.

Acesta trebuie să permită schimbul de date într-un mod:

- sigur;
- automatizat;
- interoperabil;
- standardizat.

Regulamentul prevede adoptarea unor specificații tehnice și a unor interfețe comune pentru a facilita comunicarea machine-to-machine și interoperabilitatea dintre platforme și infrastructurile naționale.

Din punct de vedere juridic, obligația europeană privește asigurarea funcționalităților punctului unic digital, și nu crearea unui sistem informațional național cu o anumită denumire sau arhitectură prestabilită.

Modalitatea tehnică prin care aceste funcționalități sunt realizate rămâne, prin urmare, relevantă pentru opțiunea națională de implementare.

3.11. Accesul autorităților la date și utilizarea acestora

Regulamentul nu instituie acces generalizat al autorităților publice la toate datele colectate.

Accesul trebuie să fie legat de competențele și necesitățile legale ale autorității solicitante.

Date individuale pot fi utilizate de autoritățile competente în scopurile pentru care acestea sunt autorizate potrivit cadrului aplicabil, iar datele agregate pot fi utilizate inclusiv pentru elaborarea politicilor publice și pentru producerea statisticilor.

Regulamentul creează astfel un model în care datele sunt colectate o singură dată prin mecanismul armonizat și sunt ulterior puse la dispoziția autorităților competente în condițiile și pentru scopurile stabilite de lege.

3.12. Protecția datelor și limitarea perioadei de păstrare

Prelucrarea datelor cu caracter personal în cadrul mecanismului instituit de Regulament se realizează cu respectarea Regulamentului (UE) 2016/679. Regulamentul (UE) 1028/2024 stabilește, totodată, reguli specifice privind necesitatea și proporționalitatea datelor, accesul la acestea și perioadele de păstrare.

În ceea ce privește informațiile și documentele furnizate de gazdă în cadrul procedurii de înregistrare, acestea sunt păstrate pe perioada valabilității numărului de înregistrare și, ca regulă,

pentru o perioadă de maximum 18 luni după solicitarea radierii unității, sub rezerva situațiilor în care păstrarea este necesară în baza altor prevederi legale.

Arhitectura mecanismului trebuie să permită, de asemenea, controlul accesului și delimitarea datelor disponibile fiecărei autorități.

3.13. Transparența normelor naționale

Regulamentul impune statelor obligații de transparență privind normele aplicabile serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt.

Informațiile privind procedurile de înregistrare și cerințele aplicabile accesului la și prestării acestor servicii trebuie să fie disponibile într-o formă care să permită gazdelor, platformelor, autorităților și cetățenilor să le cunoască și să le aplice.

În acest scop, Regulamentul modifică și Regulamentul (UE) 2018/1724 privind portalul digital unic, integrând informațiile privind normele aplicabile serviciilor de închiriere pe termen scurt în arhitectura europeană a serviciilor publice digitale.

3.14. Coordonarea instituțională, monitorizarea și aplicarea

Regulamentul prevede desemnarea autorităților competente necesare funcționării mecanismului și a unei autorități responsabile de monitorizarea aplicării acestuia. Modelul european nu impune ca toate funcțiile să fie concentrate într-o singură instituție.

Dimpotrivă, acesta permite distribuirea atribuțiilor între autorități, cu condiția existenței unei delimitări clare a responsabilităților și a unui mecanism funcțional de coordonare și schimb de date.

Statele trebuie, de asemenea, să asigure aplicarea efectivă a obligațiilor prevăzute de Regulament și să stabilească cadrul necesar pentru controlul respectării acestora. În ceea ce privește platformele online, mecanismul de asigurare a respectării obligațiilor este corelat și cu cadrul instituit prin Regulamentul (UE) 2022/2065 privind serviciile digitale.

3.15. Principiile relevante pentru armonizarea cadrului național

Din analiza Regulamentului (UE) 1028/2024 rezultă o serie de principii care urmează să ghideze proiectarea cadrului național:

- 1. Identificarea unică a unității* – fiecare unitate supusă înregistrării trebuie să poată fi identificată printr-un număr unic.
- 2. Digitalizarea procedurii* – înregistrarea și schimbul de date trebuie să poată fi realizate electronic.
- 3. Simplificarea administrativă* – procedura de înregistrare trebuie să fie rapidă și să evite verificările prealabile disproporționate.
- 4. Principiul „doar o singură dată”* – informațiile deja disponibile trebuie reutilizate, în măsura permisă de lege.
- 5. Interoperabilitatea* – schimbul de date trebuie să poată fi realizat automatizat între platforme și autorități.
- 6. Proporționalitatea* – atât informațiile solicitate gazdelor, cât și obligațiile impuse platformelor trebuie limitate la ceea ce este necesar pentru realizarea obiectivelor legitime.
- 7. Responsabilitatea partajată* – gazda, platforma și autoritatea competentă au roluri distincte în funcționarea mecanismului.
- 8. Protecția datelor din momentul conceperii* – accesul, utilizarea și păstrarea datelor trebuie limitate în funcție de scop și competență.

9. *Separarea înregistrării de autorizare* – atribuirea numărului de înregistrare nu echivalează, prin ea însăși, cu autorizarea activității și nu substituie eventualele cerințe naționale distincte privind accesul pe piață.

10. *Neutralitatea tehnologică a soluției naționale* – Regulamentul stabilește funcționalitățile care trebuie asigurate, fără a impune crearea unui anumit tip de sistem informațional național.

Aceste principii constituie reperele în raport cu care urmează să fie evaluat cadrul normativ al Republicii Moldova și fundamentate opțiunile de intervenție.

Capitolul IV. ANALIZA DE CONCORDANȚĂ ȘI IDENTIFICAREA DECALAJELOR FAȚĂ DE REGULAMENTUL (UE) 2024/1028

4.1. Abordarea metodologică

Analiza de concordanță urmărește identificarea elementelor cadrului normativ și instituțional național care pot fi valorificate pentru implementarea Regulamentului (UE) 2024/1028, precum și a elementelor pentru care sunt necesare intervenții normative, instituționale sau funcționale.

Evaluarea este realizată prin raportarea principalelor mecanisme instituite de Regulamentul (UE) 1028/2024 la cadrul existent în Republica Moldova, fără a porni de la premisa necesității constituirii unor structuri, registre sau sisteme informaționale noi atunci când funcționalitățile necesare pot fi asigurate prin adaptarea și interoperabilizarea mecanismelor existente.

În acest sens, intervențiile sunt analizate prin prisma a trei principii:

- valorificarea mecanismelor și datelor existente;
- evitarea dublării procedurilor și obligațiilor de raportare;
- instituirea unor mecanisme noi numai în măsura în care acestea sunt necesare pentru realizarea cerințelor Regulamentului.

4.2. Matricea de concordanță și a decalajelor

Cerința/mecanismul Regulamentului (UE) 2024/1028	Temeiul UE	Situația actuală în Republica Moldova	Decalaj identificat	Intervenția necesară
1. Definirea serviciului de închiriere de locuințe pe termen scurt și a participanților la mecanism	art. 3	Legislația națională reglementează locațiunea bunurilor imobile și, distinct, activitatea structurilor de primire turistică, fără un set de noțiuni construit pentru mecanismul prevăzut de Regulament.	Lipsește noțiunile specifice necesare aplicării unitare a mecanismului: serviciu de închiriere pe termen scurt, gazdă, oaspete, unitate, platformă online, date de activitate, număr de înregistrare etc.	Introducerea în cadrul normativ sectorial a definițiilor necesare, corelate cu terminologia Regulamentului și cu noțiunile deja existente în legislația națională.
2. Delimitarea domeniului de aplicare	art. 2–3	Cadrul actual delimitează activitatea turistică și locațiunea bunurilor imobile prin regimuri juridice distincte.	Nu este determinată categoria exactă de unități care urmează să intre sub incidența mecanismului de închiriere pe termen scurt.	Stabilirea expresă a domeniului de aplicare și a excluderilor, în special în raport cu structurile de primire turistică deja supuse regimului sectorial existent.
3. Procedură de înregistrare a unității	art. 4–5	Există mecanismul de înregistrare fiscală a contractului/raportului de transmitere în posesie și/sau folosință a bunului imobil la SFS.	Înregistrarea existentă are ca obiect raportul fiscal și contribuabilul, nu identificarea unității în scopurile Regulamentului.	Instituirea unei proceduri de înregistrare a unității, cu evaluarea posibilității preluării automate a datelor deja existente în registrele publice și sistemele SFS.
4. Procedură de înregistrare disponibilă online	art. 4 alin. (3)	Există infrastructură națională pentru prestarea serviciilor publice electronice și pentru autentificare electronică. SFS permite inclusiv depunerea electronică a documentelor aferente locațiunii.	Nu există o procedură electronică dedicată înregistrării unității în sensul Regulamentului.	Dezvoltarea funcționalității electronice necesare prin utilizarea, după caz, a serviciilor guvernamentale existente.

5. Emiterea automată și imediată a numărului de înregistrare	art. 4 alin. (3) lit. (b)	Cadrul actual nu atribuie unităților un identificator cu funcția prevăzută de Regulament.	Lipsește numărul unic de înregistrare al unității.	Instituirea identificatorului unic și a mecanismului de generare automată a acestuia după furnizarea datelor necesare.
6. Registru public al numerelor de înregistrare	art. 4 alin. (5)	Nu există un registru destinat numerelor de înregistrare ale unităților de short-term rental.	Lipsa resursei care să permită verificarea existenței și valabilității numărului.	Asigurarea unei funcționalități de registru public și ușor accesibil, fie printr-o resursă existentă adaptată, fie printr-o componentă nouă, cu respectarea protecției datelor.
7. Actualizarea datelor și eliminarea unității din registru	art. 4 alin. (3) lit. (e) și (g)	Mecanismele administrative existente permit actualizarea anumitor informații în sistemele proprii ale autorităților, dar nu există procedura specifică aferentă unității înregistrate potrivit Regulamentului.	Lipsesc mecanismele juridice și tehnice de actualizare a datelor și radiere a unității din noul mecanism.	Reglementarea procedurilor de actualizare și radiere și asigurarea funcționalităților electronice corespunzătoare.
8. Reutilizarea informațiilor și documentelor	art. 4 alin. (4)	Autoritățile publice dețin deja date relevante în registre și sisteme informaționale, iar cadrul național permite schimbul de date prin interoperabilitate.	Nu este stabilit circuitul juridic și tehnic prin care datele existente să fie reutilizate pentru procedura de înregistrare.	Stabilirea surselor autentice de date și a schimburilor necesare prin interoperabilitate, cu aplicarea principiului furnizării unice a datelor.
9. Verificarea valabilității numărului de înregistrare	art. 4 alin. (3) lit. (f)	Nu există identificatorul specific și, implicit, nici serviciul de verificare aferent acestuia.	Lipsa mecanismului de verificare electronică a valabilității identificatorului.	Dezvoltarea unei funcționalități de verificare accesibile platformelor și autorităților în condițiile stabilite de lege.
10. Verificarea informațiilor furnizate de gazdă și măsuri asupra numărului de înregistrare	art. 6	Autoritățile pot verifica date în cadrul competențelor sectoriale existente, însă nu există regimul juridic specific al numărului de înregistrare.	Lipsesc procedurile privind verificarea ulterioară, rectificarea datelor, suspendarea și retragerea numărului.	Reglementarea competenței de verificare, procedurii de remediere, condițiilor de suspendare/retragere și garanțiilor procedurale.
11. Obligația gazdei de a comunica numărul de înregistrare platformei	art. 4 alin. (3) lit. (h)	Nu există o asemenea obligație în cadrul național.	Lipsa legăturii juridice dintre înregistrarea	Instituirea obligației gazdei de a declara statutul unității și, după caz, de a furniza numărul de înregistrare platformei.

			unității și listarea acestora pe platformă.	
12. Obligațiile platformelor privind interfața și afișarea numărului	art. 7	Platformele sunt utilizate pentru intermedierea închirierilor, dar cadrul analizat nu stabilește obligații sectoriale privind integrarea numărului de înregistrare în listare.	Lipsa obligațiilor de „conformitate din momentul conceperii” aplicabile platformelor.	Reglementarea obligației platformelor de a permite declararea și afișarea numărului și de a implementa funcționalitățile prevăzute de Regulament.
13. Verificarea de către platforme a numerelor de înregistrare	art. 7	Nu există mecanism național specific.	Platformele nu au un instrument juridic și tehnic pentru verificarea numerelor.	Instituirea obligațiilor platformelor și asigurarea interfeței tehnice necesare verificării valabilității numerelor.
14. Colectarea datelor de activitate de către platforme	art. 9	Datele privind activitatea realizată prin platformele online nu sunt colectate în baza unui mecanism național armonizat destinat acestui scop.	Lipsa setului standardizat de date de activitate.	Stabilirea categoriilor de date în conformitate cu Regulamentul și a condițiilor de colectare.
15. Transmiterea periodică a datelor de către platforme	art. 9	Cadrul analizat nu instituie obligația platformelor de a transmite periodic autorităților date privind nopțile, oaspeții și unitățile intermediare.	Lipsa raportării sistematice platformă–autoritate.	Instituirea obligației de transmitere și a periodicității corespunzătoare, inclusiv regimul proporțional aplicabil platformelor mici și microîntreprinderilor.
16. Punct unic digital de intrare	art. 10	Republica Moldova dispune de infrastructură guvernamentală de interoperabilitate, dar nu de un punct unic digital destinat schimbului de date prevăzut de Regulament.	Lipsește interfața unică prin care platformele să transmită datele către mecanismul național.	Instituirea funcționalităților punctului unic digital, cu evaluarea integrării acestora în infrastructura existentă sau a necesității dezvoltării unei componente dedicate.
17. Interoperabilitatea registrelor și schimbul automatizat de date	art. 10	Există cadrul juridic și tehnic național privind interoperabilitatea și MConnect.	Nu sunt configurate fluxurile de date necesare mecanismului short-term rentals.	Stabilirea surselor de date, consumatorilor, temeiurilor juridice și fluxurilor de interoperabilitate.
18. Accesul autorităților competente la date	art. 11–12	Autoritățile dispun de competențe sectoriale proprii și de acces la date în condițiile legislației aplicabile.	Nu este stabilit modelul de acces la datele colectate prin noul mecanism.	Stabilirea expresă a autorităților beneficiare, scopurilor, categoriilor de date accesibile și condițiilor de acces.

19. Utilizarea datelor pentru statistica oficială	art. 12	BNS produce statistici în domeniul turismului, însă mecanismul analizat nu constituie în prezent o sursă administrativă integrată de date privind short-term rentals.	Datele provenite de la platforme nu sunt integrate sistematic în circuitul statistic relevant.	Reglementarea furnizării datelor necesare către BNS, fără instituirea unei raportări suplimentare din partea gazdelor.
20. Protecția datelor și termenele de păstrare	art. 12 și dispozițiile specifice Regulamentului	Există cadrul general național privind protecția datelor cu caracter personal.	Pentru noul mecanism nu sunt stabilite scopurile concrete, rolurile participanților, nivelurile de acces și termenele de păstrare.	Reglementarea acestor elemente în actele de implementare și integrarea cerințelor de protecție a datelor în arhitectura tehnică.
21. Informarea privind normele și procedurile aplicabile	art. 13	Informațiile privind turismul, fiscalitatea, locațiunea și alte cerințe sunt furnizate prin resurse instituționale distincte.	Nu există un punct informațional integrat dedicat normelor aplicabile short-term rentals.	Asigurarea publicării centralizate și actualizate a informațiilor privind înregistrarea și cerințele aplicabile.
22. Desemnarea autorităților competente și coordonarea	art. 12–14	Competențele relevante sunt repartizate între mai multe autorități – turism, fiscalitate, statistică, administrație locală, infrastructură digitală.	Nu există distribuirea competențelor pentru mecanismul prevăzut de Regulament și nici autoritatea responsabilă de coordonarea acestuia.	Stabilirea prin lege a autorității/autorităților competente și a responsabilității pentru coordonarea și monitorizarea mecanismului.
23. Monitorizarea aplicării mecanismului	art. 14	Nu există un mecanism distinct de monitorizare a aplicării cadrului short-term rentals.	Lipsa responsabilității instituționale și a indicatorilor specifici de monitorizare.	Desemnarea responsabilității și stabilirea mecanismului de monitorizare și raportare.
24. Asigurarea respectării obligațiilor și sancțiuni	art. 15 și cadrul conex	Cadrul național conține mecanisme generale de răspundere în domeniile fiscal, administrativ și protecția consumatorilor, dar nu sancțiuni construite pentru obligațiile specifice noului mecanism.	Lipsa consecințelor juridice pentru nerespectarea obligațiilor specifice de către participanții la mecanism.	Stabilirea unui sistem proporțional de măsuri și, după caz, sancțiuni, cu delimitarea competențelor de constatare și aplicare.

4.3. Decalajele structurale

Analiza comparativă evidențiază că diferențele dintre cadrul existent și modelul instituit prin Regulamentul (UE) 1028/2024 nu se limitează la absența unor obligații punctuale, ci privesc obiectul și arhitectura mecanismului de reglementare.

4.3.1. Decalajul privind obiectul înregistrării

Mecanismul național existent de înregistrare fiscală este construit în jurul raportului de transmitere în posesie și/sau folosință a bunului imobil și al obligației fiscale aferente.

Regulamentul (UE) 1028/2024 utilizează o logică diferită: elementul central al mecanismului este unitatea, identificată individual și asociată unui număr de înregistrare.

În consecință, armonizarea nu poate fi realizată prin simpla echivalare a înregistrării fiscale existente cu procedura de înregistrare prevăzută de Regulament.

În același timp, diferența de obiect nu justifică dublarea informațiilor solicitate persoanei. Datele privind identitatea gazdei, adresa bunului și alte informații disponibile în surse administrative autentice trebuie, în măsura permisă de cadrul legal, reutilizate prin interoperabilitate.

4.3.2. Decalajul privind identificarea unică a unității

Cadrul existent nu atribuie unității un identificator destinat corelării acestuia cu listările și datele de activitate provenite de la platformele online. Numărul de înregistrare reprezintă însă unul dintre elementele funcționale centrale ale modelului european, deoarece permite asocierea certă între unitate, gazdă, listare și datele transmise de platformă.

Instituirea unui asemenea identificator constituie, prin urmare, o intervenție necesară.

Aceasta nu presupune însă automat crearea unui registru informațional complet separat. În etapa de proiectare urmează să fie analizată posibilitatea integrării identificatorului într-o resursă informațională existentă sau dezvoltarea unei componente distincte, în funcție de soluția care asigură cel mai eficient funcționalitățile necesare.

4.3.3. Decalajul privind responsabilitatea platformelor

Regulamentul (UE) 1028/2024 introduce o arhitectură bazată pe responsabilități complementare ale gazdei, platformei și autorității competente.

Platforma nu reprezintă doar canalul prin care este publicată oferta, ci devine participant la mecanismul de date: facilitează utilizarea numărului de înregistrare, realizează verificările prevăzute de Regulament, colectează datele de activitate și le transmite periodic. Acest element nu are un corespondent funcțional în cadrul național analizat și necesită reglementare distinctă.

4.3.4. Decalajul privind datele de activitate

Cadrul existent permite autorităților să obțină anumite informații privind raporturile de locațiune și veniturile aferente, însă acestea nu sunt echivalente cu datele de activitate definite de Regulamentul (UE) 2024/1028.

Pentru evaluarea activității *short-term rentals* sunt relevante date precum numărul de nopți rezervate, numărul de oaspeți, țara de reședință a turistului și informațiile necesare identificării unității și listării.

Sursa principală a acestor informații este platforma prin intermediul căreia este intermediată activitatea. Prin urmare, decalajul nu poate fi soluționat exclusiv prin extinderea obligațiilor de raportare ale gazdei. Soluția trebuie construită în jurul transmiterii datelor de către platforme, conform modelului Regulamentului.

4.3.5. Decalajul privind infrastructura digitală

Republica Moldova dispune deja de infrastructură pentru autentificare, schimb de date și interoperabilitate. Decalajul constă nu în absența infrastructurii digitale guvernamentale în general, ci în lipsa funcționalităților specifice necesare comunicării cu platformele online și administrării fluxurilor de date prevăzute de Regulament.

În consecință, necesitatea dezvoltării unui sistem informațional nou nu trebuie considerată o concluzie prestabilită.

În etapa de proiectare trebuie comparate cel puțin două opțiuni:

Opțiunea A – adaptarea/extinderea unei resurse informaționale existente, cu dezvoltarea modulelor și interfețelor necesare;

Opțiunea B – dezvoltarea unei resurse informaționale dedicate, interoperabile cu sistemele existente.

Alegerea urmează să rezulte din analiza funcțională, instituțională, financiară și de securitate informațională.

4.3.6. Decalajul instituțional

Regulamentul presupune existența unor autorități competente pentru administrarea procedurii de înregistrare, recepționarea și utilizarea datelor, precum și monitorizarea aplicării mecanismului.

În Republica Moldova există instituții cu atribuții relevante în domeniul turismului, fiscalității, statisticii și infrastructurii digitale, însă responsabilitățile necesare funcționării noului mecanism nu sunt atribuite în mod expres.

Problema care urmează a fi soluționată este, prin urmare, distribuirea clară a funcțiilor între instituțiile existente și desemnarea autorității responsabile de coordonarea mecanismului.

4.4. Concluzia analizei de concordanță

Analiza relevă că Republica Moldova dispune de o parte importantă a infrastructurii juridice și tehnologice care poate fi valorificată pentru implementarea Regulamentului (UE) 2024/1028, în special în domeniul evidenței fiscale, interoperabilității, serviciilor electronice guvernamentale, statisticii și protecției datelor.

Decalajul principal este reprezentat de absența mecanismului juridic care conectează unitatea, gazda, numărul de înregistrare, platforma online și autoritățile competente într-un circuit unic de date.

Prin urmare, intervenția nu trebuie orientată spre înlocuirea mecanismelor existente, ci spre completarea și conectarea acestora prin:

1. instituirea cadrului juridic specific serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt;
2. identificarea unică a unităților;
3. integrarea platformelor online în mecanismul de colectare și transmitere a datelor;
4. stabilirea fluxurilor de schimb și reutilizare a datelor;
5. desemnarea clară a autorităților competente;
6. asigurarea funcționalităților digitale necesare.

Pe această bază urmează să fie construit modelul național de reglementare, cu selectarea soluțiilor care asigură conformitatea cu Regulamentul (UE) 1028/2024 cu cea mai redusă sarcină administrativă și prin valorificarea maximă a infrastructurii publice existente.

Capitolul V. SCOPUL, OBIECTIVELE ȘI REZULTATELE SCONTATE ALE INTERVENȚIEI

5.1. Scopul intervenției

Scopul intervenției constă în instituirea unui cadru normativ, instituțional și funcțional coerent pentru înregistrarea unităților oferite spre închiriere pe termen scurt, colectarea și schimbul de date privind activitatea acestora și integrarea platformelor online în circuitul național de date, în conformitate cu principiile și cerințele Regulamentului (UE) 2024/1028.

Intervenția urmărește crearea unui mecanism care să permită autorităților publice accesul la date complete, fiabile și actualizate privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt, cu respectarea principiilor proporționalității, interoperabilității, protecției datelor și reducerii sarcinii administrative.

Noul cadru trebuie să valorifice, în măsura posibilului, infrastructura digitală, registrele și datele deja disponibile în sistemele administrației publice și să evite instituirea unor obligații paralele de raportare pentru gazde și platformele online.

5.2. Obiectivul general

Crearea unui mecanism național integrat și interoperabil de evidență și schimb de date privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt, compatibil cu Regulamentul (UE) 1028/2024 și adaptat cadrului juridic, instituțional și digital al Republicii Moldova.

5.3. Obiectivele specifice

Obiectivul specific 1

Instituirea unui mecanism unitar de identificare și înregistrare a unităților oferite spre închiriere pe termen scurt.

Realizarea acestui obiectiv presupune:

- definirea categoriilor de unități și servicii supuse mecanismului;
- stabilirea procedurii de înregistrare;
- atribuirea unui număr unic de înregistrare;
- reglementarea actualizării, suspendării și radierii;
- asigurarea posibilității de verificare a valabilității numărului de înregistrare.

Obiectivul specific 2

Integrarea platformelor online în mecanismul național de colectare și schimb de date.

În acest scop urmează să fie stabilite:

- obligațiile platformelor privind utilizarea și afișarea numărului de înregistrare;
- obligațiile privind transmiterea periodică a datelor de activitate;
- cerințele privind exactitatea, exhaustivitatea și formatul datelor;
- mecanismele de verificare și cooperare cu autoritățile competente.

Obiectivul specific 3

Asigurarea schimbului automatizat și interoperabil al datelor între participanții la mecanism.

Acest obiectiv presupune:

- stabilirea surselor autentice de date;
- configurarea fluxurilor informaționale între autorități;
- reutilizarea datelor deja disponibile în sistemele publice;

- utilizarea infrastructurii guvernamentale de interoperabilitate;
- evitarea solicitării repetate a acelorași informații de la gazde.

Obiectivul specific 4

Asigurarea accesului autorităților competente la datele necesare exercitării atribuțiilor legale.

În acest sens urmează să fie delimitate:

- autoritățile competente;
- autoritățile beneficiare ale datelor;
- scopurile pentru care datele pot fi utilizate;
- categoriile de date accesibile fiecărei autorități;
- condițiile și nivelurile de acces.

Obiectivul specific 5

Crearea unei baze fiabile de date pentru statistică, monitorizare și fundamentarea politicilor publice.

Datele colectate trebuie să permită, în limitele prevăzute de lege:

- determinarea numărului și distribuției teritoriale a unităților;
- analiza fluxurilor de oaspeți și a duratei șederilor;
- îmbunătățirea statisticilor oficiale în domeniul turismului;
- fundamentarea politicilor naționale și locale în domeniul turismului și al dezvoltării destinațiilor.

Obiectivul specific 6

Asigurarea unui mecanism proporțional, simplificat și previzibil pentru participanții la piață.

Noul cadru trebuie să urmărească:

- digitalizarea procedurilor;
- reutilizarea informațiilor deținute deja de autoritățile publice, fără a majora numărul de documente solicitate;
- aplicarea unor cerințe proporționale dimensiunii și rolului participanților la mecanism.

5.4. Rezultatele scontate

Implementarea intervenției trebuie să conducă la următoarele rezultate:

1. instituirea unei proceduri naționale clare și accesibile de înregistrare a unităților oferite pentru servicii de închiriere pe termen scurt;
2. atribuirea unui identificator unic fiecărei unități înregistrate, utilizabil în relația dintre gazdă, platformă și autoritățile competente;
3. crearea unui mecanism funcțional de recepționare a datelor de la platformele online;
4. asigurarea interoperabilității cu registrele și sistemele informaționale publice relevante;
5. creșterea calității și disponibilității datelor privind piața închirierilor pe termen scurt;
6. integrarea datelor relevante în statistica oficială și în sistemul de monitorizare a turismului;
7. creșterea transparenței pieței și a trasabilității activității realizate prin intermediul platformelor online;
8. delimitarea clară a responsabilităților dintre gazdă, platformă și autoritățile publice;
9. asigurarea conformității cadrului național cu cerințele Regulamentului (UE) 2024/1028.

5.5. Indicatorii de realizare

Pentru evaluarea implementării intervenției pot fi utilizați, după caz, următorii indicatori:

- existența cadrului normativ aprobat;
- existența procedurii electronice de înregistrare;
- funcționarea mecanismului de atribuire a numărului unic;
- numărul și după caz, ponderea acestora în numărul total estimat/identificat al unităților care intră sub incidența mecanismului;
- numărul platformelor integrate în mecanismul de schimb de date;
- ponderea datelor recepționate automatizat din totalul datelor care urmează a fi transmise de platformele online;
- numărul fluxurilor de interoperabilitate operaționale între autorități;
- periodicitatea și gradul de completitudine a datelor primite de la platforme;
- utilizarea datelor în producerea statisticilor oficiale și în rapoartele de monitorizare;
- timpul mediu necesar pentru înregistrarea unei unități;

Valorile-țintă ale indicatorilor urmează să fie stabilite la etapa elaborării planului de implementare, după determinarea arhitecturii instituționale și tehnice a mecanismului.

5.6. Principiile de implementare

Implementarea mecanismului național urmează să se realizeze cu respectarea principiilor relevante pentru armonizarea cadrului național prevăzute la pct. 3.15 al prezentului Concept, în special a principiilor proporționalității, digitalizării procedurilor, simplificării administrative, reutilizării datelor, interoperabilității, protecției datelor din momentul conceperii și neutralității tehnologice.

Suplimentar, în etapa de implementare se va urmări utilizarea prioritară și adaptarea infrastructurii și mecanismelor guvernamentale existente, crearea unor componente noi fiind justificată numai în măsura în care funcționalitățile necesare nu pot fi asigurate prin soluțiile disponibile. Implementarea mecanismului va urmări, de asemenea, asigurarea transparenței și previzibilității procedurilor și obligațiilor aplicabile participanților.

Capitolul VI. MODELUL NAȚIONAL PROPUȘ

6.1. Abordarea generală

În vederea realizării obiectivelor stabilite și a remedierii decalajelor identificate, se propune instituirea unui mecanism național unitar de înregistrare și schimb de date privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt, construit pe principiul identificării unice a unității și al schimbului interoperabil de date între participanții la mecanism.

Modelul național urmează să fie construit astfel încât să valorifice infrastructura administrativă și informațională existentă și să evite instituirea unor proceduri paralele de declarare a acelorași informații.

Arhitectura funcțională de principiu a mecanismului va cuprinde următorul circuit:
gazdă → înregistrarea unității → număr unic de înregistrare → platformă online → transmiterea datelor de activitate → punct unic digital → autoritate competentă → furnizarea datelor către autoritățile beneficiare, potrivit competențelor legale.

Mecanismul propus nu substituie raporturile civile sau fiscale aferente locațiunii și nici regimurile juridice aplicabile structurilor de primire turistică. Acesta constituie un mecanism

distinct de identificare și schimb de date, cu interoperabilizarea, după caz, a informațiilor existente în sistemele publice.

6.2. Domeniul de aplicare al mecanismului

Mecanismul urmează să se aplice serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt prestate contra cost, cu titlu profesional sau neprofesional, prin intermediul platformelor online de închiriere pe termen scurt, în limitele domeniului stabilit prin cadrul normativ național.

În stabilirea domeniului de aplicare urmează să fie utilizată noțiunea de *unitate* ca element central al mecanismului. Unitatea poate reprezenta, după caz, o locuință mobilată sau o parte a acesteia oferită separat pentru ședere pe termen scurt.

În procesul de reglementare urmează să fie asigurată delimitarea față de structurile de primire turistică supuse deja regimului juridic sectorial, pentru evitarea aplicării concomitente a unor proceduri administrative cu aceeași finalitate.

Totodată, cadrul normativ va trebui să stabilească expres situația unităților oferite atât prin intermediul platformelor online, cât și prin alte canale de comercializare, astfel încât domeniul procedurii de înregistrare și domeniul obligației platformelor de transmitere a datelor să fie delimitate în mod clar.

6.3. Subiecții mecanismului

Modelul propus presupune participarea a trei categorii principale de subiecți:

a) Gazda

Gazda este persoana fizică sau juridică care oferă o unitate pentru prestarea serviciilor de închiriere de locuințe pe termen scurt.

Responsabilitatea principală a gazdei va consta în înregistrarea unității, furnizarea și actualizarea informațiilor necesare și utilizarea numărului de înregistrare în relația cu platforma.

b) Platforma online de închiriere pe termen scurt

Platforma reprezintă participantul care facilitează, prin intermediul unei interfețe online, încheierea contractelor între gazde și oaspeți.

În limitele prevăzute de Regulamentul (UE) 2024/1028, platforma va avea responsabilități privind integrarea numărului de înregistrare în listare, verificarea acestuia și transmiterea datelor de activitate.

c) Autoritățile publice competente

Autoritățile publice vor participa la mecanism în funcție de atribuțiile lor legale, fie în calitate de autoritate responsabilă de administrarea unor componente ale mecanismului, fie în calitate de beneficiar al datelor necesare exercitării competențelor proprii.

Distribuirea datelor nu va determina transferul competențelor legale între instituții.

6.4. Înregistrarea unității

Înregistrarea unității va constitui punctul de intrare al gazdei în mecanism.

Procedura urmează să fie:

- electronică;
- simplă;
- accesibilă;
- bazată, în principal, pe declarația gazdei;
- interoperabilă cu sursele administrative autentice;

- concepută astfel încât să permită atribuirea automată a numărului de înregistrare după furnizarea informațiilor necesare.

În măsura în care date precum identitatea persoanei, adresa, identificarea bunului imobil sau alte informații necesare sunt disponibile în surse administrative autentice, acestea urmează să fie preluate/verificate prin interoperabilitate, cu respectarea cadrului privind protecția datelor. Procedura de înregistrare nu va avea, prin ea însăși, natura unei proceduri de autorizare.

Eventualele cerințe distincte privind dreptul de a presta serviciul, dacă acestea sunt prevăzute de legislația națională, vor fi tratate separat și nu vor afecta caracterul simplificat al atribuirii identificatorului, decât în cazurile expres prevăzute de lege.

6.5. Numărul unic de înregistrare

Fiecărei unități înregistrate îi va fi atribuit un *număr unic de înregistrare*, care va constitui identificatorul acesteia în cadrul mecanismului.

Numărul va permite corelarea dintre:

unitate – gazdă – listare – platformă – datele de activitate.

Numărul de înregistrare va trebui să poată fi:

- generat automat;
- comunicat electronic gazdei;
- furnizat platformei;
- afișat în listare;
- verificat electronic;
- asociat unui statut determinat – activ, suspendat sau retras/radiat, după caz.

6.6. Rolul platformelor online

Platformele online vor constitui principala sursă a datelor privind activitatea efectiv desfășurată prin intermediul acestora.

În acest scop, cadrul normativ va institui obligațiile necesare pentru:

- declararea de către gazdă a situației unității în raport cu procedura de înregistrare;
- furnizarea numărului de înregistrare înainte de publicarea/menținerea listării, în cazurile în care acesta este obligatoriu;
- afișarea numărului în listare;
- verificarea acestuia în condițiile stabilite;
- colectarea datelor de activitate;
- transmiterea periodică a datelor către punctul unic digital.

Obligația de transmitere a datelor privind activitatea va reveni platformelor care facilitează efectiv încheierea tranzacției și care dispun, prin natura serviciului prestat, de datele relevante.

Pentru platformele de mici dimensiuni și microplatforme urmează să fie prevăzut regimul proporțional corespunzător Regulamentului (UE) 2024/1028.

6.7. Punctul unic digital

Pentru relația informațională cu platformele va fi asigurată funcționalitatea unui *punct unic digital*, prin intermediul căruia vor fi recepționate datele prevăzute de cadrul normativ.

Punctul unic digital va reprezenta interfața tehnică unică pentru comunicarea dintre platformele online și mecanismul național.

Acesta trebuie să permită:

- recepționarea automatizată a datelor;

- transmiterea de tip machine-to-machine;
- utilizarea interfețelor tehnice standardizate;
- validarea tehnică a datelor;
- identificarea unității pe baza numărului de înregistrare;
- retransmiterea/distribuirea datelor către autoritățile competente;
- jurnalizarea operațiunilor;
- securitatea schimbului de date.

Instituirea punctului unic digital nu presupune în mod necesar crearea unei platforme administrative independente de infrastructura guvernamentală existentă.

Soluția tehnică trebuie selectată pe baza funcționalităților necesare, interoperabilității, costului de dezvoltare și administrare, securității informaționale și sustenabilității pe termen lung.

6.8. Rolul autorității centrale responsabile de turism și al Oficiului Național al Turismului

Autoritatea administrației publice centrale responsabilă de domeniul turismului va asigura, în limitele competențelor sale:

- elaborarea și promovarea politicii publice;
- elaborarea și actualizarea cadrului normativ;
- coordonarea strategică a implementării;
- reprezentarea sectorială în procesul de armonizare cu acquis-ul UE;
- monitorizarea rezultatelor politicii.

Rolul Oficiului Național al Turismului urmează să fie stabilit prin raportare la atribuțiile sale legale și la soluția instituțională selectată.

În funcție de această analiză, ONT poate avea rol în administrarea operațională a componentei sectoriale, monitorizarea datelor privind piața, analiza evoluției serviciilor de închiriere pe termen scurt și furnizarea informațiilor necesare managementului destinațiilor și elaborării politicilor publice.

Atribuirea către ONT a funcției de administrator al mecanismului sau al unei resurse informaționale trebuie însă fundamentată distinct prin raportare la competențele legale, capacitatea instituțională, resursele umane și capacitatea tehnică.

6.9. Rolul autorităților administrației publice locale

Autoritățile administrației publice locale pot utiliza datele rezultate din mecanism în limitele atribuțiilor legale, în special pentru fundamentarea politicilor locale și managementul destinațiilor. Modelul propus nu pornește de la instituirea unor proceduri locale distincte de înregistrare.

O procedură națională unică prezintă avantajul:

- aplicării acelorași reguli pe întreg teritoriul țării;
- atribuirii unui identificator unic;
- evitării registrelor locale paralele;
- simplificării interacțiunii cu platformele internaționale;
- reducerii costurilor administrative.

APL vor putea primi, după caz, date individuale sau agregate strict în măsura în care acestea sunt necesare exercitării unor competențe prevăzute de lege.

6.10. Circuitul datelor

Modelul de principiu al circuitului informațional va fi următorul:

Etapa 1 – Înregistrarea

Gazda accesează serviciul electronic și identifică unitatea. Datele existente în sursele administrative autentice sunt preluate prin interoperabilitate, iar gazda completează numai informațiile suplimentare necesare.

Etapa 2 – Identificarea

Sistemul generează numărul unic de înregistrare, care este comunicat gazdei.

Etapa 3 – Listarea

Gazda furnizează numărul platformei, iar platforma îl afișează și realizează verificările prevăzute de cadrul normativ.

Etapa 4 – Activitatea

Platforma colectează datele aferente tranzacțiilor intermediare.

Etapa 5 – Transmiterea

Platforma transmite periodic datele, împreună cu numărul de înregistrare, adresa unității și URL-ul listării, către punctul unic digital.

Etapa 6 – Validarea și corelarea

Datele sunt verificate tehnic și asociate unității pe baza identificatorului unic.

Etapa 7 – Distribuirea

Datele sunt puse la dispoziția autorităților beneficiare potrivit competențelor și temeiurilor legale.

Etapa 8 – Utilizarea

Datele sunt utilizate pentru scopurile legal determinate – monitorizare sectorială, statistică oficială, administrare fiscală sau alte competențe expres prevăzute.

6.11. Principiul accesului diferențiat la date

Existența unui circuit informațional integrat nu presupune că toate autoritățile participante vor avea acces la toate datele.

Accesul va fi acordat pe baza principiului „necesității de a cunoaște”, potrivit competențelor legale. Astfel:

- autoritatea din domeniul turismului va accesa datele necesare monitorizării și politicilor sectoriale;
- BNS va primi datele necesare producerii statisticilor oficiale;
- APL vor accesa datele justificate de competențele lor legale;
- administratorii tehnici vor avea numai nivelul de acces necesar funcționării și securității infrastructurii.

Fiecare acces și operațiune asupra datelor va trebui să fie jurnalizată.

6.12. Opțiunea privind infrastructura informațională

Pentru implementarea modelului sunt posibile două soluții principale:

Opțiunea I – extinderea unei resurse informaționale existente

Această opțiune presupune dezvoltarea, în cadrul unei infrastructuri deja existente, a funcționalităților privind:

- înregistrarea unității;
- atribuirea numărului unic;
- registrul numerelor;
- interfața pentru platforme;
- recepționarea datelor de activitate;

- interoperabilitatea cu sistemele autorităților.

Avantajele pot consta în costuri de dezvoltare și administrare mai reduse, reutilizarea infrastructurii existente și evitarea multiplicării sistemelor informaționale.

Opțiunea II – dezvoltarea unei resurse informaționale dedicate

Această opțiune presupune crearea unei resurse specializate pentru serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt, interoperabile cu infrastructura guvernamentală și sistemele autorităților competente.

Avantajele pot consta în delimitarea clară a funcționalităților, flexibilitatea dezvoltării și administrarea unitară a întregului mecanism.

Selectarea soluției urmează să fie fundamentată printr-o analiză funcțională și tehnico-economică distinctă.

Indiferent de opțiunea selectată, soluția trebuie să utilizeze, în măsura aplicabilă, infrastructura guvernamentală de autentificare, interoperabilitate, jurnalizare și notificare și să respecte cerințele privind securitatea cibernetică și protecția datelor.

6.13. Modelul normativ de implementare

Implementarea modelului propus presupune elaborarea și aprobarea Regulamentului privind înregistrarea și schimbul de date referitoare la serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt, care va detalia:

- procedura de înregistrare;
- seturile de date;
- modul de atribuire și utilizare a numărului;
- actualizarea și radierea;
- verificarea informațiilor;
- suspendarea și retragerea numărului;
- interacțiunea cu platformele;
- transmiterea datelor;
- circuitul informațional;
- condițiile de acces ale autorităților.

La nivel tehnic, vor fi aprobate, după caz, documentele necesare pentru funcționarea resursei informaționale, interoperabilitate și integrarea platformelor.

6.14. Modelul național recomandat

Prin raportare la obiectivele intervenției și la infrastructura existentă, se recomandă un model bazat pe următoarele elemente:

1. procedură națională unică de înregistrare, în locul unor proceduri locale paralele;
2. identificarea unității printr-un număr unic;
3. procedură integral digitală și simplificată;
4. reutilizarea datelor existente prin interoperabilitate;
5. integrarea platformelor online ca furnizori ai datelor de activitate;
6. un singur punct digital de comunicare cu platformele;
7. coordonarea sectorială în domeniul turismului, fără transferul competențelor fiscale sau statistice;
8. acces diferențiat la date în funcție de competența legală;
9. utilizarea infrastructurii guvernamentale digitale existente, în măsura în care aceasta poate asigura funcționalitățile necesare;

10. selectarea soluției informaționale finale numai după evaluarea tehnică și financiară a opțiunilor existente.

Modelul urmărește astfel instituirea unui singur circuit funcțional de date, în care fiecare participant furnizează sau utilizează informația în limitele rolului său, iar gazda nu este obligată să raporteze repetat aceleași date către instituții diferite.

Capitolul VII. MECANISMUL DE ÎNREGISTRARE A UNITĂȚILOR

7.1. Rolul procedurii de înregistrare

Procedura de înregistrare reprezintă elementul prin care o unitate oferită pentru servicii de închiriere de locuințe pe termen scurt este identificată în cadrul mecanismului național și asociată unei gazde și unui număr unic de înregistrare. Înregistrarea are, în principal, o funcție de evidență și trasabilitate a unității și de creare a legăturii necesare dintre datele declarate de gazdă și datele privind activitatea transmise ulterior de platformele online.

Procedura nu trebuie concepută ca un mecanism suplimentar de autorizare a activității și nici ca o duplicare a înregistrării fiscale a raportului de locațiune. În cazul în care legislația națională stabilește pentru anumite categorii de activități cerințe distincte privind accesul pe piață, autorizarea, siguranța sau alte condiții de funcționare, acestea vor continua să fie aplicate potrivit regimului juridic propriu.

Înregistrarea în sensul prezentului Concept va avea, prin urmare, o finalitate distinctă: identificarea unității și integrarea acesteia în circuitul național de date privind serviciile de închiriere pe termen scurt.

7.2. Principiile procedurii de înregistrare

Procedura urmează să fie construită pe următoarele principii:

- **declarativ** – înregistrarea se realizează, ca regulă, în baza declarației gazdei;
- **digital** – procedura trebuie să poată fi realizată integral online;
- **rapid** – numărul de înregistrare trebuie atribuit automat și imediat după furnizarea informațiilor necesare;
- **proporțional** – se solicită numai datele și documentele necesare identificării gazdei și unității și verificării cerințelor aplicabile;
- **once only** – datele disponibile în surse administrative autentice nu se solicită repetat gazdei;
- **unicitate** – aceeași unitate nu trebuie supusă concomitent mai multor proceduri de înregistrare cu aceeași finalitate;
- **actualitate** – gazda trebuie să poată actualiza informațiile și documentele furnizate;
- **trasabilitate** – orice modificare relevantă privind statutul unității sau numărul de înregistrare trebuie înregistrată și jurnalizată;
- **protecția datelor din momentul conceperii** – procedura trebuie să limiteze colectarea și accesul la date la ceea ce este necesar pentru scopurile stabilite prin lege.

7.3. Inițierea procedurii

Procedura va fi inițiată de gazdă înainte de utilizarea unității în condițiile pentru care cadrul național va stabili obligația de înregistrare. Gazda se va autentifica prin intermediul mecanismelor guvernamentale de identificare electronică și va identifica unitatea care urmează să fie înregistrată.

În măsura în care identificarea persoanei și a bunului poate fi realizată pe baza datelor existente în registrele publice, informațiile respective vor fi precompletate sau preluate automat prin interoperabilitate.

În cadrul soluției tehnice trebuie analizată posibilitatea ca procedura să fie accesibilă printr-un serviciu electronic existent destinat persoanelor fizice și juridice, evitând crearea unor conturi sau mecanisme de autentificare distincte.

Pentru persoanele care nu pot utiliza mijloacele electronice, cadrul de implementare va trebui să stabilească modalitățile alternative de asistență, fără a afecta caracterul preponderent digital al procedurii.

7.4. Datele privind identificarea unității

Pentru fiecare unitate urmează să fie colectate informațiile necesare identificării exacte a acesteia.

În conformitate cu modelul Regulamentului (UE) 2024/1028, acestea pot include:

- adresa exactă;
- numărul apartamentului sau al spațiului, după caz;
- etajul;
- identificatorul cadastral sau alt element care permite identificarea certă a bunului;
- tipul unității;
- informația dacă unitatea este oferită integral sau parțial;
- statutul utilizării unității, inclusiv dacă aceasta reprezintă reședința principală sau secundară a gazdei, după caz;
- numărul maxim de locuri de dormit;
- numărul maxim de oaspeți care pot fi găzduiți.

În măsura în care adresa, numărul cadastral, titularul dreptului asupra bunului sau alte informații relevante sunt disponibile în registre publice, acestea trebuie obținute, după caz, prin interoperabilitate și nu prin încărcarea repetată de către gazdă a documentelor confirmative.

7.5. Datele privind gazda

Procedura de înregistrare trebuie să permită identificarea certă a gazdei. În conformitate cu art. 5 alin. (1) lit. (b) și (c) din Regulamentul (UE) 2024/1028, setul de date de bază privind gazda urmează să includă:

pentru persoana fizică:

- numele;
- numărul național de identificare sau alte informații care permit identificarea persoanei;
- adresa;
- numărul de telefon;
- adresa de e-mail utilizată pentru comunicarea cu autoritatea competentă;

pentru persoana juridică:

- denumirea;
- numărul național de înregistrare;
- numele reprezentantului legal;
- sediul;
- numărul de telefon al cel puțin unui reprezentant;
- adresa de e-mail utilizată pentru comunicarea cu autoritatea competentă.

Regulamentul permite statelor să solicite, după caz, documente justificative pentru informațiile declarate, fără a institui însă obligația generală de prezentare a copiilor actelor de identitate sau a documentelor de înregistrare.

În cadrul mecanismului național se propune aplicarea principiului reutilizării datelor disponibile în registrele de stat. În măsura în care informațiile necesare identificării gazdei pot fi obținute sau verificate prin registre administrative autentice și există temeiul juridic și interoperabilitatea tehnică necesare, acestea vor fi preluate sau verificate automat, fără solicitarea repetată a acelorași documente de la gazdă.

Prezentarea documentelor justificative va fi solicitată numai în cazurile în care informația necesară nu poate fi obținută sau verificată prin sursele administrative disponibile ori atunci când aceasta este necesară potrivit cadrului normativ aplicabil.

7.6. Calitatea gazdei în raport cu unitatea

Pentru funcționarea mecanismului este necesară stabilirea legăturii juridice dintre gazdă și unitatea oferită. În cazul proprietarului, această legătură poate fi verificată, în măsura posibilului, prin datele disponibile în registrele bunurilor imobile. În cazul în care gazda nu este proprietarul unității, cadrul normativ trebuie să stabilească informațiile sau documentele necesare pentru confirmarea dreptului de a oferi unitatea spre închiriere pe termen scurt.

Soluția trebuie să fie proporțională și să evite transformarea procedurii de înregistrare într-un control prealabil complex al tuturor raporturilor civile privind bunul.

Obiectivul principal este identificarea persoanei care își asumă responsabilitatea pentru oferirea unității și stabilirea unei legături juridice suficiente între aceasta și bunul respectiv.

7.7. Informațiile și documentele suplimentare

În cazul în care legislația națională instituie anumite condiții specifice privind prestarea serviciilor de închiriere pe termen scurt, procedura poate prevedea furnizarea unor informații sau documente suplimentare.

Acestea pot viza, după caz:

- existența unei autorizații impuse de legislația aplicabilă;
- respectarea unor cerințe de siguranță;
- anumite caracteristici ale unității;
- informații privind accesibilitatea;
- alte cerințe expres prevăzute de legislația națională.

Solicitarea unor asemenea date sau documente trebuie însă justificată printr-un obiectiv legitim și să respecte principiile necesității și proporționalității.

Procedura de înregistrare nu trebuie utilizată pentru introducerea indirectă a unor condiții de autorizare care nu sunt prevăzute de legislația materială aplicabilă.

7.8. Declarația gazdei

Înregistrarea va avea la bază cererea de înregistrare, care va conține și declarația gazdei privind exactitatea și actualitatea informațiilor furnizate.

Prin depunerea cererii/declarației electronice, gazda va confirma că:

- informațiile furnizate sunt corecte și complete;
- are dreptul să ofere unitatea în condițiile declarate;
- va actualiza informațiile atunci când acestea se modifică;
- va utiliza numărul de înregistrare exclusiv pentru unitatea pentru care acesta a fost atribuit;

- va comunica platformei numărul de înregistrare, în cazurile în care această obligație este aplicabilă.

Responsabilitatea pentru exactitatea datelor declarate revine gazdei, fără a afecta competența autorităților de a verifica ulterior informațiile.

7.9. Atribuirea numărului unic de înregistrare

După furnizarea informațiilor obligatorii și, după caz, a documentelor necesare, mecanismul va genera automat și imediat numărul unic de înregistrare al unității.

Atribuirea numărului nu va presupune, ca regulă, efectuarea prealabilă a unui control material integral al informațiilor declarate.

Această soluție separă:

înregistrarea și identificarea unității
de

verificarea ulterioară a conformității informațiilor furnizate.

Numărul de înregistrare nu trebuie să corespundă datelor cu caracter personal și trebuie să permită identificarea unică a unității în cadrul mecanismului. Structura tehnică a numărului va fi stabilită astfel încât acesta să poată fi utilizat ușor atât în sistemele naționale, cât și de platformele online internaționale.

7.10. Registrul numerelor de înregistrare

Numerele de înregistrare vor fi incluse într-un registru public și ușor accesibil, în condițiile stabilite de legislația privind protecția datelor cu caracter personal.

Componenta publică a registrului trebuie să permită verificarea existenței și a valabilității unui număr de înregistrare, fără divulgarea unor date cu caracter personal care nu sunt necesare acestui scop.

Funcționalitatea trebuie să permită cel puțin verificarea:

- existenței numărului;
- statutului acestuia;
- corelării cu unitatea/listarea, în limitele stabilite de cadrul normativ.

Registrul poate constitui o componentă a unei resurse informaționale existente sau a resursei dedicate mecanismului, în funcție de opțiunea tehnică selectată.

7.11. Actualizarea informațiilor

Gazda trebuie să poată modifica în mod electronic informațiile furnizate în cadrul procedurii de înregistrare. Actualizarea va fi necesară în special atunci când se modifică:

- datele de contact;
- caracteristicile unității;
- capacitatea de cazare;
- statutul utilizării unității;
- informațiile sau documentele cu valabilitate limitată;
- alte elemente relevante stabilite prin Regulament.

Pentru informațiile provenite din surse administrative autentice trebuie analizată actualizarea automată sau notificarea modificării prin interoperabilitate, astfel încât gazda să nu fie obligată să declare informații pe care statul le deține deja.

7.12. Verificarea ulterioară a informațiilor

Autoritatea competentă va avea dreptul să verifice ulterior exactitatea și valabilitatea informațiilor și documentelor aferente înregistrării. Modelul european pornește de la principiul *controlului ex post*, evitând condiționarea atribuirii numărului de finalizarea unei verificări administrative extinse.

Verificarea poate fi inițiată, după caz:

- ca urmare a unor neconcordanțe identificate automat;
- pe baza informațiilor provenite din registre publice;
- în urma datelor transmise de platforme;
- în urma unei sesizări;
- în cadrul controalelor tematice sau bazate pe risc;
- în alte cazuri expres stabilite prin lege.

În situația identificării unor informații incomplete sau inexacte, gazdei i se va acorda un termen rezonabil pentru rectificare.

7.13. Suspendarea valabilității numărului

Suspendarea trebuie concepută ca o măsură temporară, aplicabilă în situațiile expres stabilite de cadrul normativ. Aceasta poate interveni, în special, atunci când:

- informațiile sau documentele obligatorii nu au fost actualizate;
- există suspiciuni vădite și serioase privind autenticitatea sau valabilitatea informațiilor furnizate;
- gazda nu remediază în termen neconcordanțele comunicate;
- nu mai sunt îndeplinite anumite condiții relevante pentru menținerea înregistrării.

Anterior suspendării, gazda trebuie informată asupra motivelor și trebuie să beneficieze de posibilitatea de a prezenta explicații sau de a remedia situația, cu excepția cazurilor în care legislația justifică o măsură imediată. Suspendarea va fi reflectată automat în statutul numărului de înregistrare și trebuie să poată fi verificată de platforme prin interfața electronică pusă la dispoziție.

7.14. Retragera numărului de înregistrare

Retragerea constituie o măsură cu caracter mai sever decât suspendarea și trebuie rezervată situațiilor clar determinate. În conformitate cu logica Regulamentului (UE) 2024/1028, aceasta poate fi avută în vedere în cazurile în care gazda, cu intenție sau din neglijență gravă:

- nu rectifică informațiile solicitate;
- furnizează informații neadevărate ori neconforme;
- utilizează abuziv numărul de înregistrare;
- continuă să ofere unitatea în condițiile în care nu mai sunt îndeplinite cerințele prevăzute de cadrul normativ.

Măsura trebuie să respecte principiul proporționalității și garanțiile procedurale aplicabile.

7.15. Eliminarea voluntară a unității din registru

Gazda trebuie să dispună de o funcționalitate simplă prin care poate solicita eliminarea unității din registru atunci când aceasta nu mai este oferită pentru servicii de închiriere pe termen scurt. Radierea/eliminarea voluntară trebuie să poată fi realizată electronic. Aceasta va determina încetarea valabilității numărului de înregistrare pentru utilizări viitoare, fără a afecta păstrarea anumitor informații pentru perioada prevăzută de cadrul normativ.

Datele și documentele aferente înregistrării vor fi păstrate numai în perioada necesară scopurilor legale, inclusiv, în conformitate cu Regulamentul (UE) 2024/1028, în limitele termenelor prevăzute pentru datele păstrate după radierea unității.

7.16. Corelarea statutului numărului cu platformele online

Statutul numărului de înregistrare trebuie să producă efecte și în relația cu platformele online. În cazul suspendării sau retragerii, autoritatea competentă trebuie să poată solicita platformei, în condițiile legii, eliminarea sau blocarea accesului la listarea corespunzătoare.

Pentru identificarea certă a listării, mecanismul trebuie să permită corelarea:

- numărului de înregistrare;
- unității;
- URL-ului listării;
- platformei pe care aceasta este publicată.

Comunicarea cu platforma trebuie realizată prin mecanisme electronice standardizate și trebuie să permită urmărirea executării măsurii.

7.17. Prevenirea utilizării multiple sau abuzive a numărului

Soluția tehnică și normativă trebuie să prevină utilizarea aceluiași număr de înregistrare pentru unități diferite. Numărul este atribuit unei unități determinate și nu poate fi transferat unei alte unități.

Prin corelarea numărului cu datele cadastrale/adresa unității și cu URL-urile listărilor, sistemul trebuie să poată identifica posibile situații de:

- utilizare a unui număr pentru mai multe unități;
- utilizare a unui număr inexistent;
- utilizare a unui număr suspendat sau retras;
- neconcordanță între unitatea declarată și unitatea listată.

Identificarea automată a unor asemenea situații poate constitui un criteriu pentru verificarea ulterioară de către autoritatea competentă.

7.18. Căile de atac și garanțiile procedurale

Procedura de înregistrare și măsurile adoptate asupra numărului trebuie să fie supuse unor căi efective de contestare.

Gazda trebuie să fie informată cu privire la:

- decizia adoptată;
- motivele acesteia;
- măsurile necesare pentru remedierea situației, dacă este cazul;
- autoritatea competentă pentru examinarea contestației;
- termenul și modalitatea de contestare.

Suspendarea sau retragerea numărului trebuie tratate ca măsuri administrative susceptibile de control în condițiile legislației naționale.

Reglementarea detaliată urmează să fie corelată cu Codul administrativ al Republicii Moldova, astfel încât să fie evitată instituirea unor proceduri speciale nejustificate.

7.19. Fluxul simplificat al procedurii

Procedura de înregistrare va fi concepută ca un proces digital, declarativ și simplificat, bazat pe reutilizarea datelor disponibile în registrele și sistemele informaționale publice și pe reducerea informațiilor și documentelor solicitate direct gazdei.

Din punct de vedere funcțional, procedura va cuprinde următoarele etape:

Nr.	Etapa	Descrierea operațiunii	Rezultatul
1	Autentificarea gazdei	Gazda accesează serviciul electronic și se autentifică prin mecanismul guvernamental de autentificare.	Identitatea utilizatorului este confirmată, fiind permis accesul la procedura de înregistrare.
2	Identificarea unității	Gazda identifică unitatea care urmează a fi oferită spre închiriere pe termen scurt. Datele disponibile în registrele și sistemele informaționale publice sunt preluate sau verificate automat, în măsura în care există temei juridic și posibilitate tehnică.	Unitatea este individualizată, iar datele disponibile sunt precompletate sau verificate prin interoperabilitate.
3	Completarea datelor necesare	Gazda furnizează informațiile necesare înregistrării care nu pot fi obținute sau verificate prin interoperabilitate și, după caz, documentele justificative prevăzute de cadrul normativ.	Este constituit setul de date necesar înregistrării unității.
4	Depunerea declarației	Gazda confirmă caracterul corect și complet al informațiilor furnizate și își asumă răspunderea pentru declarația depusă.	Declarația electronică este înregistrată în sistem.
5	Atribuirea numărului de înregistrare	După depunerea informațiilor necesare și, după caz, a documentelor justificative, sistemul generează automat și imediat numărul unic de înregistrare aferent unității.	Unitatea primește un identificator unic, utilizabil în relația cu platformele online și autoritățile competente.
6	Utilizarea și verificarea numărului de înregistrare	Gazda comunică numărul de înregistrare platformelor online prin intermediul cărora oferă unitatea. Platformele îl afișează și pot verifica existența și valabilitatea acestuia prin mijloacele tehnice puse la dispoziție în acest scop.	Listarea publicată pe platformă poate fi corelată cu unitatea înregistrată, iar statutul numărului poate fi verificat electronic.
7	Actualizarea înregistrării	Gazda actualizează informațiile declarate atunci când intervin modificări ale datelor care au stat la baza înregistrării, în condițiile și termenele stabilite de cadrul normativ.	Datele aferente gazdei și unității sunt menținute actualizate.
8	Verificarea și controlul ex post	Autoritatea competentă poate verifica, ulterior atribuirii numărului, declarațiile și, după caz, documentele justificative, inclusiv prin utilizarea datelor disponibile în registrele publice. Verificările pot fi prioritizate în baza unor criterii de risc, fără a limita competența autorității de a efectua verificări în cazurile prevăzute de lege.	Eventualele informații incorecte, incomplete sau neconforme sunt identificate și, după caz, se solicită remedierea acestora.
9	Suspendarea sau retragerea numărului de înregistrare	În cazul constatării neconformităților și în condițiile prevăzute de cadrul normativ, autoritatea competentă poate dispune suspendarea sau retragerea numărului de înregistrare, cu respectarea dreptului gazdei de a fi informată și a garanțiilor procedurale aplicabile.	Statutul numărului este modificat în sistem, iar informația privind suspendarea sau retragerea devine disponibilă platformelor pentru verificare electronică.

10	Radierea la încetarea activității	Gazda notifică încetarea oferirii unității spre închiriere pe termen scurt și solicită radierea acesteia, potrivit procedurii stabilite.	Înregistrarea este închisă, iar statutul unității este actualizat în sistem.
----	-----------------------------------	--	--

Fluxul propus are la bază principiul potrivit căruia atribuirea numărului de înregistrare nu este condiționată de efectuarea prealabilă a unui control administrativ complet al unității. Procedura se întemeiază pe declarația gazdei, iar verificarea informațiilor și a documentelor justificative poate fi realizată ulterior atribuirii numărului, în cadrul mecanismului de control ex post.

În acest mod, mecanismul urmărește să asigure simultan simplitatea înregistrării pentru gazdă, identificarea unică a fiecărei unități, verificabilitatea numărului de către platformele online și posibilitatea autorităților competente de a verifica ulterior corectitudinea informațiilor declarate.

Implementarea tehnică a fluxului, inclusiv sistemele informaționale utilizate, serviciile de interoperabilitate, modalitatea de verificare electronică a numărului de înregistrare și repartizarea operațiunilor între autoritățile competente, va fi stabilită la etapa elaborării cadrului normativ și a soluției informaționale, în funcție de modelul instituțional aprobat.

Notă conceptuală: atribuirea numărului de înregistrare reprezintă o operațiune de evidență și identificare a unității în cadrul mecanismului, și nu trebuie confundată, prin ea însăși, cu autorizarea sau certificarea unității ori cu confirmarea de către autoritatea competentă a îndeplinirii tuturor condițiilor legale aplicabile desfășurării activității.

7.20. Soluția recomandată

Se recomandă instituirea unei proceduri de înregistrare preponderent automatizate și bazate pe declarația gazdei, în care controlul administrativ material să fie realizat, ca regulă, ulterior atribuirii numărului de înregistrare.

Această soluție prezintă următoarele avantaje:

- reduce timpul și costurile administrative pentru gazde;
- evită crearea unui mecanism de autorizare de facto;
- permite formalizarea rapidă a pieței;
- asigură identificarea unităților necesară schimbului de date cu platformele;
- permite concentrarea controalelor asupra situațiilor cu risc sau neconcordanțe;
- facilitează reutilizarea datelor existente în registrele publice;
- este compatibilă cu infrastructura digitală și de interoperabilitate existentă în Republica Moldova.

Detaliile tehnice privind formularul electronic, structura numărului de înregistrare, categoriile exacte de date, fluxurile de interoperabilitate și algoritmii de verificare urmează să fie stabilite la etapa elaborării Regulamentului și a documentației tehnice a soluției informaționale.

Capitolul VIII. MODELUL INSTITUȚIONAL ȘI DELIMITAREA COMPETENȚELOR

8.1. Principiul general al organizării instituționale

Implementarea mecanismului privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt presupune participarea mai multor autorități și instituții publice, având în vedere caracterul transversal al datelor colectate și utilizările distincte ale acestora în domeniul turismului, fiscalității, statisticii oficiale, administrației publice locale și serviciilor publice digitale.

Modelul instituțional trebuie construit pe principiul delimitării clare a funcțiilor și responsabilităților, astfel încât instituirea noului mecanism să nu determine suprapunerea competențelor existente sau transferul nejustificat al unor atribuții sectoriale între autorități.

În acest sens, urmează să fie diferențiate cel puțin următoarele funcții:

1. elaborarea politicii publice și a cadrului normativ;
2. coordonarea generală a mecanismului;
3. administrarea operațională a procedurii de înregistrare;
4. administrarea funcțională a datelor sectoriale;
5. administrarea tehnică a infrastructurii digitale;
6. furnizarea datelor din registrele și sistemele existente;
7. utilizarea datelor în scop fiscal;
8. utilizarea datelor în scop statistic;
9. utilizarea datelor pentru politici publice și managementul destinațiilor;
10. verificarea și controlul respectării obligațiilor;
11. aplicarea măsurilor și sancțiunilor prevăzute de lege.

Modelul nu presupune că toate aceste funcții trebuie atribuite unei singure instituții, dar se recomandă distribuirea lor între autoritățile care dețin deja competențe materiale relevante, cu instituirea unui mecanism clar de coordonare și interoperabilitate.

8.2. Autoritatea administrației publice centrale responsabilă de domeniul turismului

Având în vedere obiectul reglementării, responsabilitatea pentru politica publică și cadrul normativ sectorial privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt trebuie să aparțină autorității administrației publice centrale competente în domeniul turismului.

Aceasta va exercita, în principal, următoarele funcții:

- elaborarea și promovarea politicii publice în domeniu;
- elaborarea și actualizarea cadrului legislativ și normativ;
- asigurarea armonizării cu *acquis-ul* Uniunii Europene;
- coordonarea strategică a implementării Regulamentului (UE) 2024/1028;
- stabilirea priorităților și indicatorilor de monitorizare;
- coordonarea interinstituțională la nivel de politici;
- monitorizarea impactului reglementării;
- evaluarea necesității ajustării cadrului normativ în funcție de evoluția pieței și a *acquis-ului* UE.

Autoritatea centrală responsabilă de turism nu trebuie să preia, prin noul mecanism, atribuții specifice administrației fiscale, statisticii oficiale sau administrării infrastructurii guvernamentale digitale. Rolul său este de *policy owner*, coordonator al mecanismului și responsabil de transpunerea și implementarea sectorială a *acquis-ului*.

8.3. Rolul Oficiului Național al Turismului

Oficiul Național al Turismului reprezintă instituția publică sectorială responsabilă de dezvoltarea și promovarea turismului și implementează programe și proiecte în cooperare cu autoritățile publice locale, sectorul privat și alte organizații relevante.

Prin urmare, ONT poate avea un rol operațional relevant în viitorul mecanism, în special în ceea ce privește:

- monitorizarea evoluției pieței serviciilor de închiriere pe termen scurt;

- analiza datelor sectoriale;
- elaborarea analizelor privind distribuția teritorială, sezonalitatea și dinamica pieței;
- integrarea informațiilor relevante în sistemele de tourism intelligence;
- furnizarea de date și analize pentru elaborarea politicilor publice;
- utilizarea datelor în procesul de dezvoltare și management al destinațiilor;
- cooperarea cu organizațiile de management al destinațiilor și cu autoritățile locale;
- informarea și ghidarea gazdelor și operatorilor din sector.

Totodată, urmează să fie analizată distinct posibilitatea atribuirii ONT a funcției de administrator operațional al procedurii de înregistrare.

O asemenea soluție poate fi justificată prin caracterul sectorial al mecanismului, dar trebuie evaluată în raport cu:

- competențele legale ale ONT;
- capacitatea instituțională și resursele umane;
- capacitatea de administrare a unui volum mare de date și operațiuni electronice;
- responsabilitățile privind protecția datelor;
- costurile administrative;
- raportul dintre funcția de promovare/dezvoltare a turismului și eventualele funcții administrative și de control.

În consecință, atribuirea către ONT a funcției de administrator al registrului sau al punctului unic digital nu trebuie considerată implicită, ci trebuie fundamentată în cadrul deciziei finale privind modelul instituțional.

8.4. Administratorul procedurii de înregistrare

Funcția de administrare a procedurii de înregistrare trebuie atribuită unei singure autorități sau instituții la nivel național.

Administratorul va avea responsabilitatea funcțională pentru:

- gestionarea procedurii de înregistrare;
- atribuirea numărului unic;
- menținerea evidenței unităților;
- actualizarea statutului numerelor de înregistrare;
- examinarea neconcordanțelor;
- comunicarea cu gazdele;
- gestionarea suspendării, retragerii și radierii în condițiile legii;
- asigurarea calității datelor aferente registrului;
- cooperarea cu platformele și celelalte autorități competente.

8.5. Biroul Național de Statistică

Biroul Național de Statistică va participa la mecanism în calitate de beneficiar al datelor necesare producerii statisticilor oficiale. Datele colectate de la platforme prezintă o valoare statistică deosebită, întrucât permit măsurarea unei componente a capacității de cazare care nu este reflectată integral prin cercetările statistice tradiționale.

BNS va putea utiliza, în condițiile legislației statistice:

- numărul unităților active;
- distribuția teritorială;
- numărul de nopți;
- numărul de oaspeți;

- țara de reședință;
- alte date agregate relevante.

Modelul trebuie să urmărească utilizarea datelor administrative și a datelor furnizate de platforme ca surse primare, reducând, unde este posibil, necesitatea raportării suplimentare de către gazde. BNS nu trebuie să fie administratorul procedurii de înregistrare și nici autoritatea de control al activității gazdelor.

Rolul său trebuie să rămână distinct, în conformitate cu principiile independenței statisticii oficiale și utilizării datelor pentru scopuri statistice.

8.6. Autoritățile administrației publice locale

Autoritățile administrației publice locale pot avea un rol important în utilizarea datelor rezultate din mecanism, în special pentru:

- planificarea dezvoltării locale;
- managementul destinațiilor turistice;
- analiza capacității de cazare;
- monitorizarea concentrării teritoriale a unităților;
- fundamentarea politicilor locale în domeniile în care dețin competențe legale;
- cooperarea cu organizațiile de management al destinațiilor.

În modelul recomandat, APL nu vor administra registre distincte și nu vor atribui numere de înregistrare proprii pentru aceeași categorie de servicii. Datele relevante vor fi puse la dispoziția acestora din mecanismul național, în funcție de competențele legale.

Ca regulă, pentru activitățile de planificare și management al destinațiilor vor fi utilizate date agregate și anonimizate, accesul la date individuale fiind justificat numai atunci când o competență legală concretă necesită acest lucru. Această abordare permite menținerea autonomiei funcționale a APL, concomitent cu evitarea fragmentării sistemului de înregistrare.

8.7. Infrastructura guvernamentală digitală și interoperabilitatea datelor

Implementarea mecanismului necesită implicarea instituțiilor responsabile de infrastructura guvernamentală de servicii electronice și interoperabilitate. În acest context, infrastructura operată la nivel guvernamental poate fi utilizată pentru:

- autentificarea utilizatorilor;
- schimbul de date cu registrele publice;
- interoperabilitatea între autorități;
- jurnalizarea operațiunilor;
- notificări;
- acces la servicii publice electronice;
- alte funcționalități reutilizabile.

Platforma MConnect trebuie utilizată, în măsura posibilului, pentru schimbul de date dintre sistemele informaționale ale instituțiilor publice.

Rolul administratorului infrastructurii de interoperabilitate este unul tehnologic și de facilitare a schimbului, fără a substitui responsabilitățile juridice ale deținătorilor și beneficiarilor datelor.

Prin urmare, trebuie diferențiat între:

administratorul tehnic al infrastructurii

și

administratorul funcțional al mecanismului short-term rentals.

Cele două funcții pot reveni unor instituții diferite.

8.8. Autoritatea responsabilă de punctul unic digital

Regulamentul (UE) 1028/2024 impune desemnarea responsabilității pentru funcționarea punctului unic digital. În modelul național urmează, prin urmare, să fie desemnată expres autoritatea/instituția responsabilă de această funcție.

Responsabilitățile acesteia vor include, după caz:

- asigurarea funcționării interfeței cu platformele;
- coordonarea integrării tehnice;
- administrarea specificațiilor tehnice;
- recepționarea datelor;
- validarea tehnică;
- gestionarea erorilor de transmitere;
- retransmiterea/distribuirea datelor;
- asigurarea continuității operaționale;
- securitatea schimbului de date;
- cooperarea tehnică cu platformele.

Autoritatea responsabilă de punctul unic digital nu trebuie neapărat să fie aceeași instituție cu autoritatea responsabilă de politica în domeniul turismului.

8.9. Autoritatea competentă pentru verificarea înregistrărilor

Regimul privind verificarea informațiilor furnizate de gazdă, suspendarea și retragerea numărului de înregistrare presupune existența unei autorități competente să adopte aceste măsuri.

Se recomandă ca funcția să fie asociată autorității/instituției care administrează funcțional registrul unităților, întrucât aceasta deține informațiile și gestionează statutul numărului de înregistrare.

Competența trebuie să includă:

- solicitarea rectificării informațiilor;
- verificarea documentelor;
- utilizarea datelor din registrele publice;
- suspendarea numărului în condițiile legii;
- retragerea acestuia;
- emiterea solicitărilor către platforme privind eliminarea sau blocarea listării;
- comunicarea deciziilor către gazdă.

Aceste funcții trebuie diferențiate de eventualele controale fiscale, de protecție a consumatorului, siguranță, urbanism sau alte controale sectoriale, care rămân în competența autorităților prevăzute de legislația specială.

8.10. Controlul și principiul „o competență – o autoritate”

Noul mecanism nu trebuie să genereze o structură suplimentară de control general asupra activității gazdei. Fiecare autoritate va interveni exclusiv în limitele competenței sale:

- administratorul registrului – conformitatea datelor de înregistrare;
- SFS – conformarea fiscală;
- autoritățile competente în domeniul protecției consumatorilor – cerințele aferente;
- autoritățile competente în domeniul siguranței – numai dacă legislația aplicabilă instituie asemenea cerințe;

- alte autorități – exclusiv în limitele atribuțiilor prevăzute de lege.

Principiul recomandat este:

o obligație materială → o autoritate competentă → un mecanism de control.

În acest mod se evită verificarea aceleiași obligații de către mai multe instituții.

8.11. Coordonarea interinstituțională

Caracterul transversal al mecanismului justifică instituirea unei forme de coordonare între instituțiile participante.

Coordonarea trebuie să urmărească în principal:

- calitatea și disponibilitatea datelor;
- funcționarea fluxurilor de interoperabilitate;
- aplicarea uniformă a cadrului;
- soluționarea incidentelor sistemice;
- monitorizarea indicatorilor;
- coordonarea modificărilor tehnice și normative;
- cooperarea cu platformele online.

Nu se recomandă constituirea unui organ colegial permanent cu atribuții administrative asupra fiecărei înregistrări.

Coordonarea trebuie realizată la nivel de guvernare a mecanismului, iar deciziile administrative individuale să rămână în competența instituției desemnate.

8.12. Modelul de guvernare a datelor

Pentru fiecare categorie de date trebuie stabilite distinct:

1. *sursa autentică;*
2. *deținătorul datelor;*
3. *furnizorul datelor;*
4. *beneficiarul/consumatorul datelor;*
5. *scopul utilizării;*
6. *temeiul juridic;*
7. *modalitatea de transmitere;*
8. *periodicitatea;*
9. *perioada de păstrare;*
10. *nivelul de acces.*

Existența unui mecanism național comun nu trebuie să determine constituirea unei baze de date în care toate instituțiile au acces nelimitat la toate informațiile.

Soluția recomandată este una bazată pe acces diferențiat și schimb de date în funcție de necesitate, cu utilizarea interoperabilității ori de câte ori păstrarea duplicată a datelor nu este necesară.

8.13. Principiul sursei autentice

În proiectarea fluxurilor informaționale trebuie determinată, pentru fiecare element de date, sursa administrativă autentică.

Cu titlu de principiu:

- identitatea persoanei – din registrul/sursa publică competentă – Registrul populației;
- datele persoanei juridice – din RSUD;
- datele cadastrale – din sistemul informațional competent;

- datele privind activitatea efectivă intermediată – de la platforma online;
- statutul numărului de înregistrare – din resursa/registrul care urmează a fi identificată.

8.14. Accesul la date

Accesul la datele gestionate în cadrul mecanismului va fi diferențiat în funcție de scopul prelucrării și atribuțiile legale ale utilizatorilor, cu respectarea principiilor necesității, proporționalității și minimizării datelor. Fiecărei categorii de utilizatori îi va fi asigurat accesul numai la datele necesare exercitării funcțiilor sale.

Nivelul de acces	Destinatarii	Datele accesibile	Scopul accesului
Nivelul I – Date publice	Publicul, gazdele, platformele online și alte persoane interesate	Informațiile strict necesare pentru verificarea existenței și valabilității numărului de înregistrare și, după caz, a statutului acestuia, fără divulgarea nejustificată a datelor cu caracter personal	Verificarea înregistrării și a valabilității numărului
Nivelul II – Date operaționale	Administratorul mecanismului și personalul autorizat	Datele privind gazda, unitatea, numărul de înregistrare, statutul înregistrării și alte informații necesare administrării procedurii	Înregistrarea, actualizarea, verificarea, suspendarea, retragerea sau radierea, după caz
Nivelul III – Date sectoriale/instituționale	Autoritățile publice competente, potrivit atribuțiilor stabilite de lege	Numai categoriile și seturile de date necesare exercitării competențelor legale ale fiecărei autorități	Exercitarea atribuțiilor în domeniul turismului, fiscal, statistic sau în alte domenii relevante, în limitele competențelor legale
Nivelul IV – Date statistice și analitice	Autoritățile responsabile de statistică, analiză și elaborarea politicilor publice și, după caz, alți destinatari autorizați	Date agregate, anonimizate sau prelucrate într-o altă formă corespunzătoare scopului urmărit; accesul la date individuale poate fi permis numai dacă există temei juridic și este necesar scopului respectiv	Elaborarea statisticilor, analiza evoluției pieței, evaluarea impactului și fundamentarea politicilor publice

Accesul la datele care nu au caracter public va fi acordat pe bază de roluri și drepturi de acces, corespunzător atribuțiilor fiecărei instituții și categorii de utilizatori. Sistemul va trebui să împiedice accesarea unor categorii de date care nu sunt necesare exercitării atribuțiilor respective.

Totodată, sistemul va asigura jurnalizarea accesărilor și a operațiunilor efectuate asupra datelor, astfel încât să poată fi identificat utilizatorul, momentul accesării și operațiunea realizată și să fie posibilă verificarea ulterioară a modului de utilizare a informațiilor.

8.15. Rolul platformelor în arhitectura instituțională

Platformele online nu sunt autorități publice și nu trebuie transformate în organisme de control al legalității activității gazdelor.

Rolul acestora este funcțional și limitat la obligațiile stabilite prin cadrul normativ:

- colectarea numărului de înregistrare;
- afișarea acestuia;
- efectuarea verificărilor prevăzute de Regulament;
- colectarea datelor de activitate;
- transmiterea acestora;
- executarea solicitărilor legale privind anumite listări.

Responsabilitatea pentru exactitatea declarațiilor privind unitatea aparține, în primul rând, gazdei, iar responsabilitatea pentru verificarea juridică și aplicarea măsurilor administrative aparține autorităților competente.

8.16. Modelul instituțional recomandat

Prin raportare la structura administrației publice, competențele instituționale existente și infrastructura guvernamentală disponibilă, se recomandă un model bazat pe separarea funcțiilor de elaborare a politicilor, administrare a procedurii de înregistrare, operare tehnică și utilizare sectorială a datelor.

Modelul nu presupune concentrarea tuturor funcțiilor într-o singură instituție, ci distribuirea acestora potrivit competențelor legale și principiului „o singură dată”, cu utilizarea interoperabilității pentru schimbul de date.

Instituția / componenta	Rolul în cadrul mecanismului	Responsabilități principale
Autoritatea centrală responsabilă de turism	Responsabil de politica publică și coordonator strategic (policy owner)	Elaborează cadrul de politici și normativ; stabilește obiectivele și cerințele funcționale ale mecanismului; coordonează implementarea și evaluarea acestuia; asigură cooperarea interinstituțională.
Instituția sectorială desemnată	Administrator funcțional al procedurii naționale de înregistrare și al registrului unităților	Administrează procedura de înregistrare; gestionează datele privind gazdele, unitățile și numerele de înregistrare; asigură actualizarea statutului înregistrărilor și exercită atribuțiile de verificare și administrare stabilite prin cadrul normativ.
Autoritatea/instituția desemnată pentru componenta tehnică	Administrator/operator al punctului unic digital	Asigură funcționarea tehnică a punctului unic digital; recepționarea și transmiterea standardizată a datelor; integrarea tehnică cu platformele online și cu sistemele informaționale relevante; securitatea și disponibilitatea serviciilor digitale.
Biroul Național de Statistică (BNS)	Beneficiar al datelor pentru statistica oficială	Primește seturile de date necesare producerii statisticilor oficiale, în condițiile și limitele stabilite de legislația statistică și de cadrul aplicabil protecției datelor.
<i>ASP, Cadastru</i>		
Autoritățile administrației publice centrale și locale și mediul de afaceri structurile de management al destinațiilor	Beneficiari ai informațiilor relevante la nivel teritorial	Utilizează, în limitele atribuțiilor proprii, date relevante privind evoluția și distribuția teritorială a activității, de regulă sub formă agregată, pentru planificare și managementul destinațiilor turistice, precum și planificare de noi produse și oferte

Infrastructura guvernamentală de interoperabilitate	Suport transversal pentru schimbul de date	Asigură schimbul automatizat și securizat de date între registrele și sistemele informaționale participante, evitând solicitarea repetată a informațiilor deja disponibile și constituirea nejustificată a unor baze de date paralele.
--	---	--

8.17. Deciziile instituționale care urmează a fi fundamentate

În procesul de elaborare a proiectului actului normativ trebuie soluționate, pe baza unei evaluări instituționale și tehnice, următoarele aspecte:

1. instituția care va administra efectiv procedura de înregistrare și registrul unităților;
2. instituția responsabilă de funcționarea punctului unic digital;
3. raportul dintre administratorul funcțional și administratorul tehnic;
4. autoritatea competentă pentru verificarea informațiilor și gestionarea statutului numărului;
5. mecanismul de control al obligațiilor platformelor;
6. categoriile de date accesibile fiecărei instituții;
7. fluxurile de interoperabilitate necesare;
8. necesarul suplimentar de resurse umane și financiare;
9. responsabilitatea pentru raportarea și monitorizarea implementării Regulamentului (UE) 2024/1028.

Aceste aspecte trebuie clarificate în procesul de elaborare și consultare a Regulamentului și a documentației tehnice, întrucât repartizarea competențelor constituie temeiul juridic al fluxurilor de date și al accesului instituțional la informații.

8.18. Concluzie privind modelul instituțional

Modelul instituțional recomandat este unul de guvernare distribuită, dar coordonată, în care fiecare instituție exercită exclusiv funcțiile corespunzătoare atribuțiilor de funcție.

Autoritatea responsabilă de turism coordonează politica și armonizarea; administratorul desemnat gestionează înregistrarea și identificatorul unic; infrastructura digitală asigură interoperabilitatea și relația tehnică cu platformele; SFS și BNS utilizează datele potrivit competențelor lor, iar autoritățile locale beneficiază de informații necesare planificării și managementului destinațiilor.

Această arhitectură permite realizarea obiectivelor Regulamentului (UE) 1028/2024 fără constituirea unei administrații paralele și creează premisele unui mecanism bazat pe reutilizarea datelor, interoperabilitate, responsabilități clar delimitate și acces la informații în funcție de competența legală.

Capitolul IX. ROLUL PLATFORMELOR ONLINE ȘI MECANISMUL DE COLECTARE ȘI TRANSMITERE A DATELOR

9.1. Rolul platformelor în mecanismul național

Platformele online de închiriere pe termen scurt reprezintă un participant distinct al mecanismului de colectare și schimb de date, având în vedere rolul acestora în facilitarea interacțiunii dintre gazde și oaspeți și faptul că dețin informații privind activitatea efectiv realizată prin intermediul serviciilor lor.

Modelul propus nu urmărește transferarea către platforme a funcției autorităților publice de verificare integrală a legalității activității gazdelor. Responsabilitatea platformelor urmează să fie limitată la funcțiile prevăzute de cadrul normativ, respectiv:

- adaptarea interfețelor online la procedura națională de înregistrare;
- colectarea și afișarea numărului de înregistrare;
- efectuarea verificărilor prevăzute de Regulamentul (UE) 2024/1028;
- colectarea datelor de activitate;
- transmiterea periodică a acestora către punctul unic digital;
- informarea autorităților competente și, după caz, a gazdelor cu privire la neconcordanțele identificate;
- executarea măsurilor legale privind listările aferente unităților neconforme.

Această arhitectură urmărește instituirea unei responsabilități proporționale, în care gazda răspunde pentru informațiile declarate, platforma pentru îndeplinirea obligațiilor sale funcționale și de raportare, iar autoritatea competentă pentru verificarea juridică și aplicarea măsurilor administrative.

9.2. Platformele supuse obligațiilor

Obligațiile urmează să se aplice furnizorilor de platforme online de închiriere pe termen scurt care permit oaspeților să încheie contracte la distanță cu gazdele pentru prestarea serviciilor de închiriere pe termen scurt.

Pentru aplicarea obligației de transmitere a datelor de activitate este relevant faptul că platforma facilitează efectiv încheierea tranzacției directe dintre gazdă și oaspete. Prin urmare, nu orice pagină web sau instrument electronic prin intermediul căruia este promovată o unitate trebuie tratat automat drept platformă supusă mecanismului de raportare.

Site-urile sau mijloacele electronice care se limitează la furnizarea unor informații ori la direcționarea utilizatorilor, fără a participa la încheierea tranzacției, urmează să fie delimitate de platformele care intră în domeniul mecanismului. Această delimitare este necesară pentru ca obligația de transmitere să fie aplicată operatorilor care dețin în mod efectiv datele relevante privind rezervarea și activitatea unității.

9.3. Principiul „conformității din momentul înregistrării”

Potrivit art. 7 din Regulamentul (UE) 2024/1028, platformele trebuie să își proiecteze și să își organizeze interfețele online astfel încât obligațiile privind înregistrarea unității să poată fi integrate încă din etapa publicării ofertei. În acest sens, interfața platformei trebuie să permită și să solicite gazdei să declare dacă unitatea este situată într-o zonă în care se aplică o procedură de înregistrare și să comunice numărul/codul unic eliberat în cadrul înregistrării.

Atunci când gazda declară că procedura de înregistrare este aplicabilă, platforma trebuie să asigure:

- posibilitatea identificării unității prin numărul de înregistrare;
- furnizarea numărului de către gazdă înainte ca aceasta să poată oferi serviciul prin platformă;
- afișarea clară a numărului ca parte integrantă a listării.

Această cerință urmărește ca procedura de înregistrare să fie integrată în fluxul digital al platformei și să nu constituie o obligație administrativă separată, dificil de verificat ulterior.

9.4. Declarația gazdei privind aplicabilitatea procedurii de înregistrare

Platforma trebuie să solicite gazdei o declarație pe propria răspundere privind faptul dacă unitatea oferită este situată într-o zonă în care a fost instituită sau se aplică o procedură de înregistrare. Responsabilitatea pentru exactitatea acestei declarații revine gazdei.

Platforma are obligația de a depune toate eforturile pentru a evalua caracterul complet al declarației, atunci când această evaluare poate fi realizată în mod proporțional prin instrumente automatizate și pe baza informațiilor puse la dispoziție de autoritățile publice. Modelul nu presupune ca platforma să stabilească în locul autorității publice situația juridică definitivă a unității.

În consecință, trebuie păstrată distincția dintre:

declarația și responsabilitatea gazdei,

verificările funcționale ale platformei,

și

competența autorității de a constata conformitatea juridică.

9.5. Verificarea numărului de înregistrare

Platformele vor trebui să efectueze verificări aleatorii și periodice privind declarațiile gazdelor și, după caz, valabilitatea numerelor de înregistrare.

Aceste verificări vor utiliza funcționalitățile puse la dispoziție prin punctul unic digital și informațiile oficiale furnizate de autorități.

Mecanismul tehnic trebuie să permită platformei să stabilească cel puțin dacă:

- numărul există;
- numărul este valabil;
- numărul nu este suspendat sau retras;
- există neconcordanțe evidente privind utilizarea acestuia.

Verificarea nu trebuie să presupună accesul platformei la întregul dosar al gazdei sau la date cu caracter personal care nu sunt necesare confirmării valabilității identificatorului.

În acest sens, interfața de verificare trebuie concepută conform principiului minimizării datelor.

9.6. Comunicarea neconcordanțelor

În cazul în care verificările efectuate identifică:

- declarații incorecte ale gazdei;
- utilizarea abuzivă a unui număr de înregistrare;
- numere de înregistrare nevalabile,

platforma trebuie să informeze, fără întârzieri nejustificate, autoritatea competentă și gazda.

Comunicarea trebuie realizată printr-un canal electronic standardizat și trebuie să conțină informațiile strict necesare identificării unității, listării și neconcordanței constatate. Semnalarea de către platformă nu reprezintă, prin ea însăși, o constatare definitivă a unei încălcări.

Autoritatea competentă va examina situația și va adopta, dacă este cazul, măsurile prevăzute de cadrul normativ.

9.7. Absența unei obligații generale de supraveghere

Obligațiile platformelor trebuie delimitate astfel încât acestea să nu genereze o obligație generală de monitorizare a tuturor informațiilor și activităților gazdelor.

Regulamentul (UE) 1028/2024 precizează că mecanismele de verificare nu dau naștere unei obligații generale de supraveghere.

Prin urmare, platformele nu trebuie obligate:

- să verifice în mod exhaustiv autenticitatea fiecărui document al gazdei;
- să efectueze controlul juridic al dreptului de proprietate;
- să stabilească respectarea tuturor cerințelor fiscale, urbanistice sau sectoriale;
- să realizeze verificări materiale care aparțin autorităților publice.

Obligația platformei trebuie să rămână limitată la configurarea adecvată a interfeței, colectarea informațiilor relevante, verificările funcționale prevăzute de Regulament și transmiterea datelor menționate la pct. 9.23.

9.8. Datele de activitate

Datele de activitate reprezintă componenta esențială a raportării realizate de platforme.

În conformitate cu Regulamentul (UE) 2024/1028, setul de date trebuie să permită autorităților să cunoască activitatea efectiv desfășurată prin intermediul fiecărei platforme și să asocieze această activitate unității înregistrate.

Setul de bază ~~va include~~ ar trebui să includă:

- numărul de nopți pentru care unitatea a fost închiriată;
- numărul de oaspeți;
- țara de reședință a oaspeților;
- numărul de înregistrare al unității;
- adresa specifică a unității;
- URL-ul aferent listării.

Datele trebuie să reflecte situația efectivă aferentă perioadei de raportare, inclusiv modificările intervenite față de rezervarea inițială.

În proiectarea mecanismului național nu se recomandă extinderea nejustificată a setului de date transmis de platforme cu informații privind identitatea gazdei sau alte date deja colectate prin procedura de înregistrare.

9.9. Principiul evitării dublării datelor

Platformele nu trebuie obligate să transmită din nou informații care sunt deja colectate direct de autoritatea competentă în cadrul procedurii de înregistrare, dacă acestea nu sunt necesare pentru identificarea și corelarea datelor de activitate.

Această abordare este importantă atât din perspectiva reducerii sarcinii de conformare, cât și a principiului minimizării datelor cu caracter personal. Astfel, datele privind identitatea gazdei trebuie, ca regulă, gestionate în cadrul procedurii de înregistrare, iar platforma trebuie să transmită în principal:

datele de activitate + identificatorul unic + datele necesare identificării listării și unității.

Numărul de înregistrare constituie elementul care permite corelarea celor două seturi de informații.

9.10. Obligația principală de raportare

Conform art. 9 alin. (1) din Regulamentul (UE) 2024/1028, platformele transmit lunar datele privind activitatea pentru fiecare unitate relevantă.

Transmiterea trebuie să includă:

- datele privind activitatea;
- numărul de înregistrare furnizat de gazdă;
- adresa specifică a unității;

- URL-ul listării.

Datele sunt transmise către punctul unic digital corespunzător teritoriului în care este situată unitatea. Ca regulă, transmiterea se realizează prin mijloace de comunicare machine-to-machine.

Pentru modelul național, aceasta înseamnă că relația tehnică cu platformele ~~mai~~ trebuie proiectată ca un flux automatizat, fără încărcarea manuală periodică de fișiere de către platforme.

9.11. Regimul platformelor mici și microplatformelor

Regulamentul instituie un regim proporțional pentru platformele online de mici dimensiuni sau microplatforme. În cazul în care acestea nu au atins, în trimestrul anterior, o medie lunară de listări stabilită de normele interne, datele sunt transmise la sfârșitul trimestrului.

Pentru această categorie, transmiterea poate avea loc:

- prin mijloace machine-to-machine; sau
- manual, în conformitate cu cadrul național.

Prin urmare, modelul național trebuie să prevadă două fluxuri distincte:
flux automatizat lunar – pentru platformele supuse regimului general;

flux trimestrial simplificat – pentru platformele mici/microplatformele care se situează sub pragul stabilit de Regulament.

Această diferențiere trebuie păstrată pentru a evita impunerea unor cerințe tehnice disproporționate operatorilor de dimensiuni reduse.

9.12. Stabilirea pragului și verificarea încadrării

Pragul unui număr care va fi stabilit ca medie lunară în trimestrul anterior, reprezintă criteriul relevant pentru aplicarea regimului simplificat prevăzut de Regulament. Cadrul de implementare trebuie să stabilească modul practic prin care platforma declară sau demonstrează încadrarea în această categorie.

Procedura trebuie să fie cât mai simplă și să evite crearea unui mecanism administrativ separat de certificare a dimensiunii platformei. În acest sens, se poate utiliza, în principiu, declarația platformei, sub rezerva verificării ulterioare de către autoritatea competentă în cazurile prevăzute de lege.

9.13. Regula platformei pe care s-a încheiat tranzacția

O unitate poate fi publicată simultan pe mai multe platforme.

Pentru evitarea transmiterii multiple a acelorași date de activitate, obligația trebuie să revină platformei prin intermediul căreia a fost facilitată efectiv încheierea tranzacției.

Prin urmare:

- simpla existență a unei listări pe o platformă nu generează automat raportarea unei activități;
- platforma raportează numai tranzacțiile efectiv intermediare prin serviciul său;
- aceeași ședere nu trebuie raportată de mai multe platforme.

Această regulă este esențială pentru calitatea datelor și evitarea supraestimării numărului de nopți și de oaspeți.

9.14. Exactitatea și caracterul complet al datelor

Platformele trebuie să asigure, pe baza informațiilor furnizate de gazde și a datelor pe care le dețin, caracterul complet și exact al seturilor de date transmise.

Această obligație trebuie interpretată în raport cu natura informației.

Platforma răspunde pentru corecta transmitere a datelor pe care le colectează sau le prelucrează în cadrul tranzacției, însă nu trebuie să fie făcută responsabilă pentru verificarea materială a tuturor informațiilor declarate de gazdă atunci când nu dispune de mijloacele necesare pentru a le confirma.

Pentru modelul național trebuie delimitată astfel:

- răspunderea gazdei pentru datele declarate privind unitatea;
- răspunderea platformei pentru colectarea, prelucrarea și transmiterea corectă a datelor de activitate;
- responsabilitatea autorității pentru verificarea conformității juridice.

9.15. Corectarea și retransmiterea datelor

În cazul unei probleme tehnice sau al identificării unor erori în transmitere, autoritatea competentă trebuie să poată solicita retransmiterea datelor deținute de platformă.

Mecanismul tehnic trebuie să permită:

- identificarea lotului de date afectat;
- notificarea platformei;
- retransmiterea informațiilor;
- distingerea datelor rectificate de raportarea inițială;
- evitarea dublării informațiilor în baza de date;
- jurnalizarea operațiunii.

În cazul modificării sau anulării unei rezervări, datele transmise trebuie să reflecte situația reală a perioadei de referință.

9.16. Punctul unic digital ca unic canal de raportare

Transmiterea datelor de către platforme trebuie organizată prin intermediul unui singur punct digital de intrare.

Punctul unic digital trebuie să reprezinte canalul unic de recepționare, iar distribuirea ulterioară către autoritățile beneficiare se va realiza în cadrul infrastructurii guvernamentale, potrivit competențelor acestora.

Această abordare constituie unul dintre principalele mecanisme de reducere a sarcinii administrative.

9.17. Fluxul platformă – punct unic digital

Fluxul propus va cuprinde următoarele etape:

- 1. Identificarea platformei** - platforma este identificată și autenticată în cadrul mecanismului tehnic.
- 2. Pregătirea setului de date** - platforma generează datele aferente perioadei de raportare.
- 3. Asocierea cu unitatea** - pentru fiecare activitate este inclus numărul de înregistrare furnizat de gazdă, adresa și URL-ul listării.
- 4. Transmiterea** - setul este transmis prin API/machine-to-machine sau, pentru cazurile permise, prin mecanismul manual.
- 5. Validarea tehnică** - punctul unic digital verifică structura și integritatea setului de date.
- 6. Verificarea identicatorului** - numărul de înregistrare este corelat cu evidența națională (IDNO sau ISDNP).

7. Confirmarea recepției - platforma primește confirmarea tehnică a recepționării sau mesajul privind eroarea identificată.

8. Distribuirea internă - datele sunt puse la dispoziția autorităților competente potrivit regulilor de acces stabilite.

9.18. Standardizarea tehnică

Pentru platformele care operează transfrontalier este esențial ca cerințele tehnice naționale să fie previzibile și compatibile cu standardele stabilite în aplicarea Regulamentului (UE) 2024/1028.

Soluția națională trebuie să evite:

- formate proprietare nejustificate;
- cerințe suplimentare de raportare care nu sunt necesare;
- interfețe diferite pentru autorități diferite;
- obligația platformelor de a implementa multiple integrări pentru același set de date.

În măsura în care Uniunea Europeană adoptă specificații tehnice și standarde pentru interoperabilitate, acestea trebuie luate în considerare la dezvoltarea soluției naționale, astfel încât viitorul mecanism al Republicii Moldova să fie compatibil cu infrastructura utilizată de marile platforme internaționale.

9.19. Protecția datelor în raport cu platformele

Schimbul de date trebuie proiectat în conformitate cu principiul minimizării.

Platformele nu trebuie obligate să furnizeze mai multe date cu caracter personal decât sunt necesare pentru realizarea scopului mecanismului.

În particular, identificarea gazdei se realizează prin procedura de înregistrare, astfel încât raportarea platformei trebuie să se concentreze pe activitatea unității.

Cadrul normativ și soluția tehnică trebuie să stabilească:

- scopul exact al transmiterii;
- setul de date obligatoriu;
- perioada de referință;
- modalitatea securizată de transmitere;
- responsabilitățile platformei și ale autorității;
- condițiile de rectificare;
- jurnalizarea accesului și operațiunilor.

9.20. Măsurile privind listările neconforme

În cazurile prevăzute de cadrul normativ, autoritatea competentă trebuie să poată solicita platformei eliminarea sau blocarea accesului la o anumită listare.

Aceasta poate fi relevantă, în special, în cazul:

- lipsei unui număr de înregistrare atunci când acesta este obligatoriu;
- utilizării unui număr nevalabil;
- utilizării abuzive a numărului;
- suspendării sau retragerii numărului de înregistrare.

Solicitarea autorității trebuie să permită identificarea precisă a listării, inclusiv prin URL-ul acesteia.

Măsura nu trebuie aplicată automat pentru orice neconcordanță tehnică, ci în condițiile și cu garanțiile procedurale stabilite de cadrul normativ.

9.21. Asigurarea respectării obligațiilor platformelor

Pentru ca mecanismul să fie funcțional, cadrul național trebuie să stabilească expres autoritatea competentă pentru supravegherea respectării obligațiilor platformelor.

Regulamentul (UE) 1028/2024 distinge între diferite categorii de obligații și corelează o parte dintre acestea cu mecanismul de aplicare al cadrului european privind serviciile digitale.

În procesul de armonizare trebuie, prin urmare, stabilit:

- care autoritate verifică obligațiile privind configurarea interfeței;
- care autoritate verifică raportarea datelor;
- cine constată neîndeplinirea obligației de retransmitere;
- cine aplică măsurile sau sancțiunile prevăzute de lege;
- cum este asigurată cooperarea cu platformele stabilite în afara Republicii Moldova.

În orice situație trebuie evitată atribuirea aceleiași competențe de control mai multor autorități.

9.22. Sancțiunile

Nerespectarea obligațiilor esențiale privind:

- transmiterea datelor;
- exactitatea și caracterul complet al seturilor transmise;
- obligațiile de informare rezultate din verificări;
- executarea măsurilor legale ale autorităților,

trebuie să fie asociată unui sistem de răspundere efectiv, proporțional și cu efect de descurajare.

La stabilirea sancțiunilor trebuie avute în vedere:

- natura și gravitatea încălcării;
- caracterul repetat;
- dimensiunea platformei;
- durata încălcării;
- gradul de cooperare;
- impactul asupra funcționării mecanismului.

Sistemul sancționator trebuie dezvoltat la nivel legislativ și corelat cu cadrul general contravențional și administrativ al Republicii Moldova.

9.23. Matricea obligațiilor platformelor

Obligația platformei	Conținut	Periodicitate/moment
Solicitarea de la gazdă privind confirmarea existența procedurii de înregistrare	Interfața solicită gazdei să declare dacă procedura este aplicabilă	La listarea unității
Colectarea numărului	Gazda furnizează numărul atunci când acesta este obligatoriu	Înainte de oferirea serviciului
Afișarea numărului	Numărul apare clar în listare	Pe durata publicării
Verificări aleatorii	Verificarea aleatorie a datelor/informației oferite de gazdă	Periodic
Informarea privind neconcordanțele	Informarea autorității și gazdei	Fără întârzieri nejustificate
Colectarea datelor de activitate	Nr nopți, nr persoane, țara de reședință,	Continuu, aferent tranzacțiilor

Transmiterea – regim general	Date de activitate + număr + adresă + URL	Lunar, machine-to-machine (transmiterea se realizează automat, direct între sistemul informatic al platformei și punctul unic digital, fără intervenția unei persoane.)
Transmiterea – platforme mici/micro	Același set de date	Trimestrial, machine-to-machine sau manual
Retransmiterea	Corectarea/retransmiterea în caz de eroare tehnică	La solicitare
Executarea măsurilor asupra listării	Eliminarea/blocarea listării în cazurile prevăzute de lege	La solicitarea legală a autorității

9.24. Soluția recomandată pentru Republica Moldova

Pentru implementarea mecanismului se recomandă un model în care platformele online comunică cu administrația publică printr-un singur canal digital, pe baza unui set standardizat de date și fără obligația unor raportări paralele către mai multe instituții.

Modelul trebuie să se bazeze pe următoarele elemente:

1. integrarea numărului unic de înregistrare în fluxul de listare;
2. responsabilitatea gazdei pentru exactitatea declarațiilor sale;
3. verificări funcționale și proporționale realizate de platformă;
4. lipsa unei obligații generale de supraveghere;
5. transmiterea datelor de activitate de către platforma care a intermediat efectiv tranzacția;
6. transmitere lunară automatizată pentru regimul general;
7. regim trimestrial simplificat pentru platformele mici și microplatforme situate sub pragul stabilit a unui număr de listări medii lunar în trimestrul anterior;
8. utilizarea punctului unic digital ca interfață exclusivă pentru raportarea către stat;
9. distribuirea ulterioară a datelor către autoritățile beneficiare prin mecanisme de interoperabilitate;
10. stabilirea unui mecanism unic și clar de control al obligațiilor platformelor.

Această soluție permite obținerea unor date sistematice privind activitatea reală a pieței fără transferarea întregii sarcini de raportare asupra gazdei și fără instituirea unor obligații tehnice disproporționate pentru platformele de dimensiuni mici.

Capitolul X. OPȚIUNEA PRIVIND SOLUȚIA INFORMAȚIONALĂ PRIN EXTINDEREA UNUI SISTEM INFORMAȚIONAL EXISTENT

Implementarea mecanismului prevăzut de Regulamentul (UE) 1028/2024 presupune existența unei infrastructuri informaționale capabile să asigure înregistrarea electronică a unităților, atribuirea și verificarea numărului unic de înregistrare, recepționarea datelor transmise de platformele online, schimbul automatizat de date și interoperabilitatea cu registrele și sistemele informaționale ale autorităților competente.

Regulamentul (UE) 1028/2024 nu impune însă utilizarea unui anumit tip de sistem informațional și nici dezvoltarea obligatorie a unui sistem informațional distinct. Cerința europeană este una funcțională, fiind centrată pe existența punctului unic digital și pe capacitatea acestuia de a asigura procesele de schimb și prelucrare a datelor.

Prin urmare, la nivel național, opțiunea de extindere sau adaptare a unui sistem informațional existent presupune identificarea unei resurse sau a unui sistem informațional existent care, prin dezvoltarea unor module și funcționalități suplimentare, poate prelua rolul de suport informațional pentru mecanismul privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt.

Extinderea unui sistem existent ar trebui să permită cel puțin:

- înregistrarea electronică a unității;
- identificarea gazdei;
- generarea și administrarea numărului unic de înregistrare;
- gestionarea statutului numărului – activ, suspendat, retras sau radiat;
- evidența unităților înregistrate;
- interfața de verificare a valabilității numărului;
- recepționarea datelor de la platformele online;
- integrarea cu punctul unic digital;
- interoperabilitatea cu sursele administrative autentice;
- distribuirea controlată a datelor către autoritățile beneficiare;
- jurnalizarea operațiunilor și administrarea drepturilor de acces.

Avantajul principal al acestei opțiuni constă în valorificarea infrastructurii deja dezvoltate, cu posibilitatea reducerii costurilor de creare, administrare și mentenanță.

Utilizarea unui sistem existent poate permite, de asemenea, valorificarea unor componente deja funcționale privind autentificarea utilizatorilor, administrarea rolurilor, integrarea cu MConnect, jurnalizarea și schimbul de date cu alte resurse informaționale.

Această soluție este compatibilă cu principiul reutilizării infrastructurii publice și cu obiectivul evitării multiplicării nejustificate a sistemelor informaționale.

Totodată, opțiunea prezintă și anumite limite.

Un sistem dezvoltat inițial pentru un alt scop poate:

- avea o arhitectură care nu permite integrarea eficientă a noilor funcționalități;
- utiliza un model de date incompatibil cu cerințele privind unitatea, gazda, listarea și datele de activitate;
- necesita modificări substanțiale care pot genera costuri comparabile cu dezvoltarea unei soluții noi;
- crea dependențe excesive față de instituția care administrează sistemul existent;
- combina în aceeași resursă date colectate pentru scopuri juridice diferite;
- limita posibilitatea integrării eficiente cu platformele internaționale.

În special, simplul fapt că un sistem existent conține anumite date relevante nu înseamnă automat că acesta reprezintă soluția optimă pentru administrarea noului mecanism.

În consecință, opțiunea extinderii unui SI existent poate fi dezvoltată numai dacă analiza funcțională demonstrează că acesta poate integra noile cerințe fără afectarea scopului său inițial și fără generarea unor soluții tehnice disproporționate.

Capitolul XI. IMPACTUL ASUPRA SECTORULUI PUBLIC

Implementarea mecanismului național privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt va avea impact asupra sectorului public, determinat în principal de necesitatea organizării unui cadru instituțional și informațional pentru înregistrarea unităților, colectarea, gestionarea și schimbul datelor, precum și pentru îndeplinirea obligațiilor care decurg din implementarea Regulamentului (UE) 2024/1028.

Impactul instituțional va constitui, în principal, în delimitarea și atribuirea responsabilităților între autoritățile și instituțiile publice implicate, fără a se preconiza, la această etapă, necesitatea constituirii unei noi autorități publice. Modelul propus urmărește valorificarea competențelor instituționale existente, cu desemnarea autorității competente pentru administrarea funcțională a mecanismului și stabilirea rolurilor celorlalte instituții în calitate de furnizori, utilizatori sau beneficiari ai datelor.

Autoritatea administrației publice centrale responsabilă de domeniul turismului va asigura elaborarea și coordonarea politicilor publice și a cadrului normativ aferent mecanismului. Totodată, urmează a fi stabilită instituția responsabilă de administrarea procedurii de înregistrare și a evidenței unităților de închiriere pe termen scurt, inclusiv de gestionarea relației administrative cu gazdele și, în limitele stabilite de cadrul normativ, cu platformele online. Implementarea mecanismului va presupune și implicarea instituțiilor care dețin surse autentice de date necesare procedurii de înregistrare. În acest sens, datele de identificare a persoanelor fizice și juridice și datele privind bunurile imobile vor putea fi verificate sau preluate, în condițiile legii, din registrele de stat relevante, inclusiv prin cooperarea cu Agenția Servicii Publice și autoritatea competentă în domeniul cadastrului. Această abordare va permite evitarea constituirii unor evidențe paralele și a solicitării repetate de la gazdă a informațiilor deja disponibile autorităților publice.

Un impact distinct va rezulta din necesitatea dezvoltării sau adaptării componentei informaționale a mecanismului. Aceasta va trebui să asigure procedura electronică de înregistrare, atribuirea numărului unic de înregistrare, actualizarea statutului unității, schimbul automatizat de date cu platformele online și accesul diferențiat al autorităților la informațiile necesare exercitării competențelor legale.

În conformitate cu abordarea recomandată de Agenția de Guvernare Electronică, implementarea tehnică urmează să se bazeze prioritar pe reutilizarea infrastructurii și a sistemelor informaționale existente („reuse before build”), evitând, în măsura posibilului, dezvoltarea unui sistem informațional sectorial nou și autonom. În acest sens, vor fi analizate posibilitățile de utilizare a platformei de interoperabilitate MConnect, a registrelor de stat existente și a serviciilor electronice guvernamentale comune, precum MPass, MSign, MNotify și, după caz, EVO.

Din perspectiva schimbului interinstituțional de date, reforma va avea un impact pozitiv asupra eficienței administrative, prin trecerea de la colectarea repetată și fragmentată a informațiilor la reutilizarea datelor disponibile în sistemele informaționale publice. Aplicarea principiului „o singură furnizare – utilizări multiple” va permite ca datele colectate sau generate în cadrul mecanismului să fie utilizate, în limitele competențelor legale, de mai multe autorități și instituții, fără instituirea unor obligații paralele de raportare. Cu referire la Biroul Național de Statistică, mecanismul nu presupune atribuirea rolului de producător primar al datelor privind închirierile pe termen scurt. Potrivit poziției exprimate în cadrul consultărilor, BNS ar putea prelua și utiliza datele produse în cadrul mecanismului și după caz, asigura transmiterea acestora către Eurostat, în condițiile și limitele competențelor care vor fi stabilite prin cadrul normativ de implementare.

Implementarea mecanismului va genera, totodată, necesități de cooperare interinstituțională și de ajustare a proceselor administrative interne, inclusiv stabilirea fluxurilor de date, a drepturilor de acces, a responsabilităților pentru calitatea și actualizarea informațiilor, precum și a procedurilor aplicabile în cazul suspendării, retragerii sau radierii numărului de înregistrare. Aceste procese urmează să fie configurate astfel încât să nu determine suprapunerea competențelor și să nu genereze sarcini administrative nejustificate.

Sub aspectul resurselor publice, implementarea va putea genera costuri inițiale pentru dezvoltarea/adaptarea și integrarea soluțiilor informaționale, precum și costuri recurente de administrare, mentenanță și suport tehnic. Dimensiunea acestora nu poate fi cuantificată la etapa actuală, fiind dependentă de opțiunea instituțională și arhitectura tehnică ce vor fi selectate. Reutilizarea infrastructurii guvernamentale existente și evitarea dezvoltării unor sisteme paralele sunt de natură să limiteze aceste costuri. În același timp, pe termen mediu, mecanismul este susceptibil să genereze beneficii administrative și instituționale prin disponibilitatea unei surse unice și structurate de date privind serviciile de închiriere pe termen scurt, reducerea proceselor manuale de colectare și verificare a informațiilor, îmbunătățirea schimbului de date între instituții și consolidarea bazei informaționale utilizate pentru fundamentarea politicilor publice în domeniul turismului.

Reforma nu urmărește extinderea aparatului administrativ, ci organizarea unui mecanism integrat, digital și interoperabil, care să permită autorităților publice să dispună de date fiabile privind un segment al serviciilor de cazare insuficient reflectat în prezent.

Capitolul XII. IMPACTUL ASUPRA SECTORULUI PRIVAT

Implementarea mecanismului privind serviciile de închiriere de locuințe pe termen scurt va avea un impact direct asupra gazdelor care oferă unități spre închiriere pe termen scurt și asupra platformelor online care intermediază asemenea servicii, precum și un impact indirect asupra celorlalți operatori economici din sectorul serviciilor de cazare. Impactul preconizat rezultă, în principal, din introducerea procedurii de înregistrare a unităților, utilizarea unui număr unic de înregistrare în relația cu platformele online, transmiterea standardizată a datelor privind activitatea și instituirea unor mecanisme care să permită verificarea statutului unităților oferite prin intermediul platformelor.

Pentru persoanele fizice și juridice care oferă locuințe sau alte unități eligibile spre închiriere pe termen scurt, reforma va determina apariția unor obligații administrative noi, legate în principal de înregistrarea unității și utilizarea numărului de înregistrare atribuit. Gazda va trebui să parcurgă procedura de înregistrare și să furnizeze informațiile specifice prevăzute de cadrul normativ. În cazul oferirii unității prin intermediul unei platforme online, gazda va trebui să declare platformei dacă unitatea este supusă procedurii de înregistrare și în caz afirmativ, să comunice numărul de înregistrare înainte ca serviciul să fie oferit prin intermediul platformei. Pentru a limita costurile de conformare, procedura urmează să fie concepută ca una digitală, simplă, declarativă și proporțională, fără transformarea înregistrării într-un mecanism suplimentar de autorizare prealabilă a activității.

Totodată, aplicarea principiului „o singură furnizare – utilizări multiple” va permite reducerea volumului de informații și documente solicitate direct gazdei. Datele deja disponibile în registrele de stat – inclusiv cele necesare identificării persoanei și unității – urmează, în măsura permisă de cadrul normativ și de posibilitățile tehnice, să fie preluate sau verificate prin interoperabilitate. Gazda va furniza, în principal, informațiile specifice activității care nu pot fi obținute din sursele administrative existente.

În aceste condiții, impactul administrativ asupra gazdelor poate fi apreciat ca limitat și proporțional cu obiectivele intervenției, cu condiția digitalizării integrale a procedurii și evitării solicitării unor documente sau informații deja disponibile autorităților publice. Pe termen mediu, reforma poate genera și efecte pozitive pentru gazde prin clarificarea cadrului de desfășurare a

activității, creșterea predictibilității cerințelor aplicabile și existența unui mecanism unic de identificare a unităților.

Pentru platformele online, impactul va rezulta în principal din obligațiile prevăzute de Regulamentul (UE) 1028/2024 și transpuse/adaptate prin mecanismul național. Acestea vor presupune adaptarea proceselor și după caz, a interfețelor tehnice pentru a permite gazdelor să declare statutul unității în raport cu procedura de înregistrare și să furnizeze numărul de înregistrare atunci când acesta este obligatoriu. Platformele vor trebui, de asemenea, să asigure afișarea numărului de înregistrare și funcționalitățile necesare verificării acestuia, precum și transmiterea datelor privind activitatea unităților în condițiile stabilite de cadrul european și național. Impactul este diferențiat în funcție de dimensiunea și capacitatea platformelor și configurat în conformitate cu principiul proporționalității și cu regimul diferențiat prevăzut de Regulamentul (UE) 2024/1028.

Pentru reducerea sarcinii administrative, mecanismul național urmează să privilegieze schimbul automatizat de date, prin soluții tehnice standardizate și interoperabile, evitând instituirea unor proceduri manuale sau a unor formate naționale excesiv de complexe. Pe termen mediu, existența unui mecanism unic și a unor reguli clare poate avea un efect pozitiv și asupra platformelor, prin crearea unui cadru previzibil de interacțiune cu autoritățile și reducerea incertitudinilor privind statutul unităților listate.

Reforma va produce un impact indirect și asupra hotelurilor, pensiunilor și altor structuri de primire turistică, prin creșterea transparenței unui segment al pieței de cazare care în prezent este insuficient reflectat în datele disponibile. Colectarea datelor privind închirierile pe termen scurt va permite o imagine mai completă asupra capacității reale de cazare, distribuției teritoriale și intensității activității, oferind o bază mai obiectivă pentru evaluarea raporturilor concurențiale dintre diferitele forme de prestare a serviciilor de cazare.

În acest sens, intervenția poate contribui la reducerea asimetriilor de transparență dintre operatorii tradiționali, care funcționează într-un cadru de evidență și raportare mai bine conturat, și segmentul închirierilor pe termen scurt intermediare prin platforme. Totodată, instituirea mecanismului nu presupune aplicarea automată gazdelor a tuturor cerințelor specifice structurilor tradiționale de primire turistică. Reglementarea trebuie să păstreze caracterul proporțional al obligațiilor și să țină cont de particularitățile diferitelor modele de prestare a serviciilor.

În consecință, impactul asupra concurenței este apreciat ca fiind preponderent pozitiv, prin creșterea transparenței pieței și crearea premiselor pentru fundamentarea unor politici publice pe date comparabile, fără instituirea unor bariere nejustificate.



Această publicație a fost finanțată de Uniunea Europeană în cadrul proiectului "SEA-2023-42674 : Support to drive tourism sector growth" („SEA-2023-42674: Sprijin pentru stimularea creșterii sectorului turistic”). Conținutul acesteia este responsabilitatea exclusivă a PROMAN și NIRAS și nu reflectă neapărat punctul de vedere al Uniunii Europene.