

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

SENATUL

CAMERA DEPUTAȚILOR

LEGE

privind reglementarea activității agenților imobiliari și a societăților de intermediere imobiliară din care fac parte aceștia

Parlamentul României adoptă prezenta lege :

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art. 1. - Activitatea profesională de intermediere a actelor juridice care au ca obiect bunuri imobile, precum și cea de administrare a acestora se desfășoară de persoanele fizice și juridice care au calitatea de agent imobiliar.

Art. 2. - Agenții imobiliari își pot desfășura activitatea, la alegere:

- a) individual, autorizat cu calitate de comerciant de către Registrul Comerțului și de alte instituții abilitate;
- b) în cadrul unei societăți comerciale, în calitate de asociat ori acționar, potrivit legii;
- c) în calitate de agent imobiliar salarizat în interiorul societății comerciale care are ca activitate principală tranzacțiile imobiliare.

Art. 3. - Agentul imobiliar, persoană fizică, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- b) să fi promovat examenul de dobândire a calității de agent imobiliar, prevăzut la art. 5.

Art. 4. - (1) Agentul imobiliar, societate comercială, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă ca principal obiect de activitate intermedierea imobiliară;
- b) cel puțin unul dintre administratori să aibă calitatea de agent imobiliar.

(2) Societatea comercială poate angaja agenți imobiliari în calitate de salariați.

(3) În cazul în care calitatea de agent imobiliar o are societatea comercială, sunt aplicabile în mod corespunzător dispozițiile art. 136 alin. (2) și (3) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5. - (1) Dobândirea calității de agent imobiliar se face pe baza unui examen, ale cărui reguli de desfășurare vor fi stabilite și prevăzute de Statutul Uniunii Naționale a Agențiilor Imobiliare denumită în continuare UNIM, de prevederile **Asociației Române a Agențiilor Imobiliare, denumită în continuare ARAI**, precum și de hotărârile forurilor de conducere ale celor două organisme care îi reprezintă pe agenții imobiliari.

Art. 6. - (1) La examenul prevăzut la art. 5 se poate prezenta persoana care îndeplinește următoarele condiții:

- a) a absolvit un curs de pregătire pentru agenți imobiliari;
- b) nu a fost condamnată definitiv pentru infracțiuni contra patrimoniului sau pentru infracțiuni de fals în acte publice sau private.

(2) Cursurile de pregătire prevăzute la alin. (1) lit. a), precum și cursurile de specializare pot fi organizate de instituții educaționale constituite ca persoane juridice de drept public sau privat, în condițiile legii, în baza unui protocol încheiat cu UNIM și ARAI .

Art. 7. - (1) Agenții imobiliari au obligația de a efectua pe parcursul activității lor cursuri de specializare, în vederea reatestării periodice de către comisia stabilită în acest sens de către UNIM și ARAI.

(2) Reatestarea agentilor imobiliari se face o data la 2 ani, pe baza unei verificari in domeniu.

(3) Neprezentarea fara motive intemeiate la examenul de reatestare, precum si nepromovarea acestuia conduc la suspendarea calitatii de agent imobiliar.

CAPITOLUL II

Atributii, organizarea activitatii agentilor si societatilor imobiliare si stabilirea de sanctiuni

Art.8 – (1) In desfasurarea activitatii lor, agentii imobiliari vor tine cont de Statutul UNIM si de Codul etic ARAI, respectand atat legislativa legala in vigoare privind publicitatea imobilara cat si prevederile specifice din Codul Civil.

- (2) Agentii imobiliari- persoane fizice autorizate,cat si societatile comerciale cu statut de agentii imobiliare,au obligativitatea ca in momentul incheierii unui contract de intermediere sau prestari servicii imobiliare cu clientii, sa aiba in vedere, ca norme obligatorii, urmatoarele prevederi:

- actele juridice incheiate cu clientii sa fie avizate de un notar public,cu care este incheiat un protocol de colaborare;

- in momentul incheierii contractului de prestari servicii imobiliare, chiar si de intermediere, sa fie prevazuta si obligatia firmei imobiliare sau a agentului imobiliar autorizat de a se ocupa si de inscrierea in cartea funciara a proprietatii (teren, cladire sau alt bun imobil) , de intabularea bunului cumparat de clientul sau precum si autentificarea actului de vanzare-cumparare de catre un notar public cu care agentia sau agentul imobiliar autorizat incheie un protocol de colaborare;

- onorariul banesc(definit in practica ca fiind comisionul agentiei sau agentului imobiliar) privind prestarea serviciului imobiliar sau

de intermediere, va cuprinde in actul juridic incheiat cu clientul si obligativitatea asumarii prevederii de mai sus;

- valoarea financiara a serviciului de intermediere imobiliara nu va depasi comisionul de 3% din valoarea proprietatii imobiliare cumparate, incluzandu-se in pretul acestui serviciu si obligativitatea inscrierii proprietatii in carte funciara, intabularea imobilului, precum si autentificarea actului de proprietate sau a contractului de vanzare-cumparare de catre un notar public partener sau colaborator.

- (3) Toate aceste servicii vor fi suportate de agentia sau agentul imobiliar autorizat, fiind trecute in comisionul de intermediere sau prestari servicii imobiliare.

Art. 9. - Agentii imobiliari primesc pentru activitatea depusa o remuneratie stabilita prin contractul incheiat cu clientii.

Art. 10. - (1) Agentul imobiliar are dreptul la primirea remuneratiei in cazul in care se realizeaza acordul de vointa al partilor, exprimat potrivit legii, cu privire la incheierea contractului intermediat de acesta.

(2) Cu toate acestea, agentul imobiliar este indreptatit la acoperirea cheltuielilor efectuate in vederea indeplinirii obligatiilor pe care si le-a asumat fata de client, in situatia in care acesta din urma incheie contractul prin intermediul altei persoane.

Art. 11. - (1) In desfasurarea activitatii lor agentii imobiliari raspund disciplinar, administrativ, civil sau penal, dupa caz.

(2) Titularii drepturilor asupra imobilului au obligatia de a prevedea in contractul de intermediere eventualele vicii ascunse ale imobilului, cunoscute de acestia. Agentii imobiliari raspund solidar cu acestia, daca nu au comunicat persoanei interesate viciile ascunse ale imobilului, mentionate in contractul de intermediere.

Art. 12. - (1) In situatia in care actul se incheie ca urmare a intermediarii realizate de un agent imobiliar, situatie confirmata si declarata de parti, agentul imobiliar sau agentia imobiliara la care este angajat, va depune la notarul public care autentifica actul o copie de pe conventia incheiata de parti cu agentul imobiliar sau intre parti prin intermediul agentului imobiliar.

(2) Refuzul nejustificat al agentului imobiliar de a depune copia de pe conventia prevazuta la alin. (1) constituie abatere disciplinara care se sanctioneaza cu suspendarea calitatii de agent imobiliar, potrivit art. 12 alin. (1) lit. b),conduce de asemenea la anularea actului incheiat de parti cu agentul imobiliar sau intre parti prin intermediul agentului imobiliar.

Art. 13. - (1) Sanctiunile disciplinare care se aplica agentului imobiliar in raport cu gravitatea abaterilor savarsite sunt urmatoarele:

- a) avertisment scris;
- b) suspendarea calitatii de agent imobiliar pe o perioada cuprinsa intre 3 luni si un an;
- c) sanctiuni pecuniare care se fac venit la bugetul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari, al caror quantum se va stabili si se va actualiza periodic prin hotarare a Uniunii;
- d) excluderea definitiva din Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari, insotita de pierderea calitatii de agent imobiliar.

(2) Abaterile in functie de care se aplica sanctiunile disciplinare se stabilesc prin Statutul UNIM.

CAPITOLUL II

Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 14. - (1) Persoanele fizice si juridice care isi desfasoara activitatea in domeniul intermediarilor imobiliare la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante vor putea sa isi continue activitatea fara sustinerea examenului prevazut la art. 5. In acest sens, acestea vor depune o cerere de inscriere

in Uniune, in termen de 3 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi, la care vor anexa, in original, un extras de la registrul comertului, care sa ateste desfasurarea acestei activitati.

(2) In termen de un an de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante agentii imobiliari, societati comerciale, se vor conforma conditiilor impuse la art. 4 alin. (1), sub sanctiunea pierderii calitatii de membru al Uniunii si a radierii lor din Registrul agentilor imobiliari.

Art. 15. - Prezenta lege intra in vigoare in termen de 30 de zile de la data publicarii ei in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I.

Aceasta propunere legislativa a fost adoptata de Senat in sedinta din data de.....

**Presedintele Senatului
Nicolae Vacaroiu**

Aceasta propunere legislativa a fost adoptata de Camera Deputatilor in sedinta din data de.....

**Presedintele Camerei Deputatilor
Bogdan Olteanu**