



AVIZ
**referitor la propunerea privind reglementarea activității
agenților imobiliari și a societăților de intermediere
imobiliară din care fac parte aceștia**

Analizând propunerea legislativă privind reglementarea activității agenților imobiliari și a societăților de intermediere imobiliară din care fac parte aceștia, transmisă de Secretarul General al Senatului cu adresa nr.B562 din 11.10.2007,

CONSILIUL LEGISLATIV

În temeiul art.2 alin.1 lit.a) din Legea nr.73/1993, republicată și art.46(2) din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Legislativ,

Avizează favorabil propunerea legislativă, cu următoarele observații și propuneri:

1. Propunerea legislativă are ca obiect stabilirea modalităților de desfășurare a activității agenților imobiliari și a societăților de intermediere imobiliară din care fac parte aceștia, a condițiilor pe care trebuie să le îndeplinească agentul imobiliar persoană fizică și societatea comercială, atribuțiilor, a organizării activității agenților și a societăților imobiliare, precum și stabilirea de sancțiuni disciplinare care se aplică agentului imobiliar în cazul nerespectării prevederilor legii.

Prin conținut și obiectul reglementării, propunerea legislativă face parte din categoria legilor ordinare, iar în aplicarea dispozițiilor art.75 alin.(1) din Constituție, prima Cameră sesizată este Senatul.

2. Semnalăm că organizarea activității agenților imobiliari a făcut obiectul Ordonanței Guvernului nr.3/2000, însă articolele 13-32 ale acesteia au fost declarate neconstituționale prin Decizia Curții Constituționale nr.333/2002. Ulterior, ordonanța a fost respinsă prin Legea nr.581/2003, întrucât prevedea înființarea Uniunii Naționale a

Agenților Imobiliari prin reorganizarea Asociației Române a Agențiilor Imobiliare, persoană juridică fără scop lucrativ, **constituită prin hotărâre judecătorească**, fiind încălcat principiul separației puterilor în stat.

3. La **art.2**, sugerăm o îmbunătățire redacțională, prin reformularea părții introductive și a lit.a), astfel:

„Modalitățile de desfășurare a activității de către agenții imobiliari sunt:

a) individual, în calitate de comerciant înmatriculat în Registrul comerțului”.

La **lit.b)**, pentru o exprimare proprie stilului normativ, locuțiunea „potrivit legii”, sugerăm să fie înlocuită cu sintagma „în condițiile prevăzute de lege”. Pentru aceleași considerente, la **lit.c)**, expresia „salarizat în interiorul societății comerciale ...” trebuie înlocuită prin „angajat cu contract individual de muncă la societatea comercială ...”.

4. La **art.3**, pentru a rezulta motivul pentru care este necesară îndeplinirea condițiilor enumerate în text, propunem reformularea părții introductive astfel:

„Pentru a avea calitatea de agent imobiliar, persoana fizică trebuie să îndeplinească următoarele condiții:”.

5. La **art.4 alin.(1)**, pentru claritatea redactării, sugerăm reformularea părții introductive astfel:

„O societate comercială poate fi considerată agent imobiliar dacă îndeplinește următoarele condiții:”.

La **alin.(3)**, deoarece Legea nr.31/1990 a fost republicată, pentru o informare corectă, după titlul acesteia trebuie introdusă precizarea „republicată”. Totodată, semnalăm că articolul 136 al Legii nr.31/1990 nu conține alineatul (3). Propunem revederea normei.

6. La **art.5**, întrucât norma este alcătuită dintr-un singur alineat, acesta nu mai trebuie numerotat cu (1).

Totodată, pentru un spor de claritate, sugerăm reformularea părții de debut, astfel:

„Art.5. - Dobândirea de către persoanele fizice a calității de agent imobiliar se face pe bază de examen, ale cărui reguli se stabilesc de ...”.

Referitor la ipoteza că regulile de desfășurare a examenului pentru dobândirea calității de agent imobiliar vor fi stabilite și prevăzute de Statutul Uniunii Naționale a Agențiilor Imobiliare, de prevederile Asociației Române a Agențiilor Imobiliare precum și de hotărârile forurilor de conducere ale celor două organisme care îi reprezintă pe agenții imobiliari, apreciem că prin darea în competența celor două entități juridice a organizării examenului se creează ambiguitate, de vreme ce atât Uniunea Națională a Agențiilor Imobiliare cât și Asociația Română a Agențiilor Imobiliare sunt organizații neguvernamentale, persoane juridice fără scop patrimonial, profesionale, apolitice, ale căror acte constitutive și regulamente de organizare sunt diferite.

Semnalăm că, în temeiul art.13 din Ordonanța Guvernului nr.3/2000, Uniunea Națională a Agențiilor Imobiliari s-a înființat prin reorganizarea Asociației Române a Agențiilor Imobiliare. La intrarea în vigoare a Ordonanței Guvernului nr.3/2000 dar și după declararea neconstituțională și respingerea acesteia prin Legea nr.581/2003, cele două entități juridice au continuat să funcționeze, având obiective similare precum și același tip de membri asociați: agenții imobiliari. Ca urmare, în situația în care cele două entități juridice nu sunt concordante în privința stabilirii regulilor de desfășurare a examenului pentru dobândirea calității de agent imobiliar, vor apărea disfuncționalități în privința dobândirii acestei calități precum și a funcționării agențiilor imobiliari. Pentru a asigura eficiența normei, trebuie stabilit un singur organism reprezentativ care să aibă acele competențe.

7. La **art.8**, pentru ca norma de la alin.(1) să debuteze cu subiectul, este necesară reformularea astfel:

„(1) Agenții imobiliari sunt obligați să respecte, în desfășurarea activității lor ... , precum și legislația în vigoare privind publicitatea imobiliară”.

La **alin.(2)**, pentru un plus de rigoare, sugerăm reformularea părții introductive, astfel:

„(2) Agenții imobiliari persoane fizice și societățile comerciale cu statut de agenții imobiliare au obligația ca în contractul de intermediere sau contractul de prestare de servicii imobiliare cu clienții să introducă clauze obligatorii referitoare la:”

Cu privire la enumerările din cuprinsul **alin.(2)**, pentru respectarea prevederilor art.47 alin.(1) și (2) din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora enumerările prezentate distinct se identifică prin utilizarea literelor alfabetului, nu prin liniuțe sau alte semne grafice, este necesară înlocuirea liniuțelor potrivit cerințelor legii.

La **prima liniuță**, este necesară reanalizarea și reformularea textului, deoarece încheierea unui protocol cu notarul pentru avizarea actelor încheiate cu clienții agenților imobiliari este stranie, făcând ca notarii să capete atribuții specifice avocaților sau consilierilor juridici. În acest sens, semnalăm că notarul public **autentică** actele, nu le avizează.

La **liniuța a doua și a treia**, formulările de genul „chiar și de intermediere”, „de a se ocupa și de înscrierea”, „onorariul bănesc”, „prevederile de mai sus” nu sunt riguroase, fiind necesară reformularea acestora. De asemenea, semnalăm că operațiunile de înscriere în cartea funciară a proprietății sau de întabulare a bunului cumpărat sunt realizate de notar. Totodată, la **liniuța a treia**, trebuie eliminată expresia „definit în practică ca fiind comisionul agenției sau agentului imobiliar”, fiind inutilă și chiar cacofonică.

La **alin.(3)**, pentru a se realiza legătura, în plan tematic, cu norma de la alin.(2), sugerăm reformularea astfel:

„(3) Toate serviciile prevăzute la alin.(2) se realizează de agenția sau agentul imobiliar autorizat, fiind incluse în comisionul de intermediere sau prestare de servicii imobiliare”.

Totodată, este de reflectat asupra eficienței acestei norme, deoarece onorariul și taxele notariale depășesc cota de 3% calculată *ad valorem*.

8. La **art.9**, apreciem că norma este neclară, deoarece nu se înțelege dacă această remunerație este distinctă de comisionul stabilit la art.8 alin.(1). Propunem revederea normei.

9. La **art.11 alin.(2)**, pentru o exprimare proprie stilului normativ, cuvintele „menționate în” trebuie înlocuite cu „prevăzute în”.

10. La **art.12 alin.(2)**, norma de trimitere la art.12 este eronată, corect fiind art.13.

Totodată, formularea „conduce de asemenea la anularea” nu este specifică stilului normativ, urmând să fie înlocuită prin sintagma „și cu anularea”.

11. Dispozițiile referitoare la sancțiunile disciplinare trebuie completate astfel încât să rezulte autoritatea care are competența de a le aplica, precum și dreptul celui sancționat de a formula contestație, în condițiile prevăzute de lege.

12. Capitolul intitulat „Dispoziții tranzitorii și finale” trebuie numerotat cu cifra III, nu II.

13. La **art.14 alin.(1)**, având în vedere natura actului normativ, expresia „prezentei ordonanțe” trebuie înlocuită cu expresia „prezentei legi”, observație valabilă și pentru alin.(2).

Totodată, pentru rigoarea redactării, sintagma „de la registrul comerțului” trebuie redată sub forma „de la Oficiul registrului comerțului”.

La **alin.(2)**, expresia „se vor conforma condițiilor impuse la art.4” trebuie înlocuită cu expresia „trebuie să se încadreze în prevederile art.4”.

14. La **art.15**, întrucât art.10 alin.(1) din Legea nr.24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare stabilește în care parte a acestui editorial se publică legea, mențiunea „Partea I” trebuie eliminată, nefiind necesară.

PREȘEDINTE

dr. Dragoș ILIESCU


București

Nr. *1527/06.11.2007*