

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

LEGE

privind organizarea activității agenților imobiliari

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, potrivit dispozițiilor prezentei legi.

Art. 2

Agenții imobiliari își pot desfășura activitatea, la alegere:

- a) individual, în calitate de comerciant;
- b) în cadrul unei societăți comerciale, în calitate de asociat ori acționar, potrivit legii;
- c) în calitate de agent imobiliar salarizat în interiorul activității.

Art. 3

Agentul imobiliar, persoană fizică, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- b) să nu fi fost condamnat pentru infracțiuni săvârșite cu violență, infracțiuni contra patrimoniului public ori privat sau infracțiuni de fals.
- c) 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 salariat.

(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, republicată.

Art. 5

(1) Dobândirea calității de agent imobiliar se face pe baza unui examen, organizat de Agenția Națională pentru Calificări, după absolvirea cursului de specialitate. Cursul de specializare are o durată de minimum 6 luni de formare profesională, dintre care minimum 3 luni de practică.

(2) Examenul prevăzut la alin. (1) este susținut în fața unei comisii alcătuite din 5 membri, dintre care doi reprezentanți ai Agenției Naționale pentru Calificări, doi reprezentanți ai asociațiilor profesionale și un reprezentant al formatorului. Desemnarea reprezentanților asociațiilor profesionale se realizează de către Agenție, prin tragere la sorți electronică, din lista de examinatori propusă de asociațiile profesionale cu relevanță națională. Prin relevanță națională se înțelege asociația cu filiale în toate județele țării și în municipiul București. Agenția nu poate desemna ambii reprezentanți în comisia de examinare din partea aceleiași asociații profesionale.

Art. 6

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

a) a absolvit cursul de pregătire pentru agenți imobiliari prevăzut de prezenta lege;

b) nu a fost condamnată definitiv pentru infracțiuni săvârșite cu violență, infracțiuni contra patrimoniului sau pentru infracțiuni de fals.

(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, potrivit Ordonanței Guvernului nr. 102/1998 privind formarea profesională continuă prin sistemul educațional, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7

(1) Agenții imobiliari au obligația de a efectua pe parcursul activității lor cursuri de specializare, în vederea reatestării periodice de către comisia prevăzută la art. 5 alin. (2).

(2) Reatestarea agenților imobiliari se face o dată la 2 ani, pe baza unei verificări în domeniu.

(3) Neprezentarea fără motive întemeiate la examenul de reatestare, precum și nepromovarea acestuia conduc la suspendarea calității de agent imobiliar și radierea din Registrul agenților imobiliari. Ulterior reatestării agentul imobiliar va fi reînscris în registru, la cerere, după achitarea taxei de înscriere în registru.

Art. 8

Agenții imobiliare primesc pentru activitatea depusă o remunerație stabilită prin contractul încheiat cu clienții.

Art. 9

(1) Agentul imobiliar are dreptul la primirea remunerației în cazul în care se realizează acordul de voință al părților, exprimat potrivit legii, cu privire la încheierea contractului intermediat de acesta.

(2) Cu toate acestea, agentul imobiliar este îndreptățit la acoperirea cheltuielilor efectuate în vederea îndeplinirii obligațiilor pe care și le-a asumat față de client, în situația în care acesta din urmă încheie contractul prin intermediul altei persoane.

Art. 10

(1) În desfășurarea activității lor agenții imobiliare răspund disciplinar, administrativ, civil sau penal, după caz.

(2) Titularii drepturilor asupra imobilului au obligația de a prevedea în contractul de intermediere eventualele vicii ascunse ale imobilului, cunoscute de aceștia. Agenții imobiliare răspund solidar delictual cu aceștia, dacă nu au comunicat persoanei interesate viciile ascunse ale imobilului, menționate în contractul de intermediere. Sunt incluse în categoria viciilor ascunse și vicii precum surse de zgomot, umezeala, poluare, miros, pericol de inundații sau surpari, organizarea în apropiere a unor manifestări populare periodice, istoricul terenului sau al clădirii, posibile dezavantaje ale vecinătăților, pe care titularul drepturilor asupra imobilului și agentul imobiliar în mod rezonabil puteau să le cunoască.

CAPITOLUL II Registrul Național Electronic al Agenților Imobiliare (RENAI)

Art. 11

(1) Activitatea de intermediere a actelor juridice ce au ca obiect imobile poate fi desfășurată numai de agenții imobiliare care sunt înscrise în Registrul Național Electronic al Agenților Imobiliare (prescurtat RENAI) organizat și actualizat de Ministerul Justiției. În Registrul Național Electronic al Agenților Imobiliare (RENAI) sunt înscrise toți membrii, persoane fizice, precum și societățile comerciale de profil, grupate în funcție de criteriul teritorial.

(2) Ministerul Justiției organizează evidența agenților imobiliare, persoane fizice și persoane juridice, prin înscrierea acestora în Registrul electronic al agenților imobiliare.

(3) Informațiile și datele care se înscriu în Registrul Național Electronic al Agenților Imobiliari (RENAI) sunt stabilite prin Ordin al Ministrului Justiției cu respectarea normelor GDPR.

(4) Înscrierea în Registrul Național Electronic al Agenților Imobiliari (RENAI) se face după achitarea taxei de înscriere care reprezintă venit la bugetul de stat.

(4) Registrul Național Electronic al Agenților Imobiliari (RENAI) este public și funcționează pe platforma de internet a Ministerului Justiției.

Art. 12

(1) Înscrierea în Registrul Național Electronic al Agenților Imobiliari (RENAI) se face, la cerere, de către agentul imobiliar care a promovat examenul de calificare sau de cel reatestat. În cazul persoanelor juridice cu activitate în domeniu înscrierea se realizează în baza unei cereri după achitarea taxei de înscriere.

(2) Contestația împotriva respingerii cererii de înscriere în Registrul Național Electronic al Agenților Imobiliari (RENAI) se supune regulilor contenciosului administrativ.

(2) Sunt radiati din Registrul Național Electronic al Agenților imobiliari (RENAI) cei care au fost condamnați definitiv pentru infracțiunile prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) ori nu s-au reatestat conform art.7.

CAPITOLUL III: Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 13

(1) Persoanele fizice și juridice care își desfășoară activitatea în domeniul intermediarilor imobiliare la data intrării în vigoare a prezentei legi își pot continua activitatea dacă în termen de 2 ani de la data publicării legii în Monitorul Oficial se reatestează conform procedurii prevăzute de la art. 7.

(2) În termen de 6 luni de la data publicării legii în Monitorul Oficial a prezentei legi asociațiile profesionale comunică Agenției Naționale pentru Calificări lista cu examinatorii propuși pentru constituirea comisiilor de examinare prevăzute de prezenta lege.

(3) În termen de 6 luni de la data publicării legii în Monitorul Oficial Agenția Națională pentru calificări va elabora metodologia pentru formarea agenților imobiliari și o va comunica formatorilor atestați pentru această calificare.

(4) În termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a legii agenții imobiliari persoane fizice sau persoane juridice au obligația de a se înscrie în Registrul Electronic Național al Agenților Imobiliari (RENAI). Persoanele fizice sau juridice care nu sunt înscrise în RENAI sunt suspendate din dreptul a desfășura activitatea de agent imobiliar până la înscrierea în registru, cu îndeplinirea condițiilor prevăzute de prezenta lege.

Art. 14

Prezenta lege intră în vigoare în termen de 6 luni de la data publicării ei în Monitorul Oficial al României, Partea I, cu excepția dispozițiilor art.13 alin.(1), alin.(2) și alin.(3) care intră în vigoare la data publicării legii în Monitorul Oficial, Partea I.

ION MARCEL CIOLACU**TEODOR MELEȘCANU****PREȘEDINTELE
CAMEREI DEPUTAȚILOR****PREȘEDINTELE
SENATULUI**