



# Parlamentul României

## Camera Deputaților

*Grupul Parlamentar al Partidului Național Liberal*

telefon: (021) 414 10 70 fax: (021) 414 10 72 email: pnl@cdep.ro

CONSILIUL ECONOMIC SI SOCIAL
Inregistrat nr. <u>249</u>
Data <u>13.02.2020</u>

Biroul permanent al Camerei Deputaților
Inițiative legislative

Către

Biroul permanent al Camerei Deputaților

Nr. 909 din 23.12.2019

Biroul permanent al Senatului
DD <u>19</u> / <u>14.02.2020</u>

Prin prezenta, în temeiul art. 74 alin. 4 din Constituția României, republicată, și al art. 91 din Regulamentul Camerei Deputaților, republicat, cu completările ulterioare, vă înaintăm spre dezbatere și adoptare **Propunerea legislativă privind organizarea activității agenților imobiliari**, însoțită de expunerea de motive.

În temeiul art.114, alin.(1) din Regulamentul Camerei Deputaților, vă solicităm aplicarea procedurii de urgență pentru dezbaterea și adoptarea propunerii noastre legislative.

**Florin ROMAN, Liderul Grupului PNL**

**Gabriel ANDRONACHE, Deputat PNL**

**Ioan Capozzo, Deputat PNL**

CONSILIUL ECONOMIC SI SOCIAL	
Înregistrat nr.	849
Data	13.02.2020

## **Expunere de motive privind propunerea legislativă privind organizarea activității agenților imobiliari**

Obiectul de reglementare al prezentei inițiative legislative îl reprezintă punerea în aplicare a deciziei Curții Constituționale Decizia nr. 333 din 2002 privind excepția de neconstituționalitate a prevederilor art. 13-32 din O.G. 3/2000 privind organizarea activității agenților imobiliari. La data de 24 februarie 2000 a fost publicată și a intrat în vigoare Ordonanța Guvernului nr.3/2000. Conform expunerii de motive ordonanța își propunea să reglementeze activitatea agenților imobiliari ca element fundamental în asigurarea unui circuit civil corect și coerent al bunurilor imobile în România. Dispozițiile actului normativ au fost supuse controlului de constituționalitate pe calea excepției de neconstituționalitate.

La data de 17 februarie 2003, Curtea Constituțională prin Decizia nr.333/2003 a constatat că parte din actul normativ precitat este neconstituțional, respectiv dispozițiile de la art.13 până la art.32 inclusiv.

La data de 27 decembrie 2003, Parlamentul României, în mod nejustificat în opinia noastră, a procedat la adoptarea legii de respingere a O.G. nr.3/2000 deși ar fi trebuit să opteze pentru punerea în acord a dispozițiilor normative cu decizia Curții Constituționale nr.333/2003, lăsând nereglementată o profesie importantă pentru buna funcționare a circuitului civil al bunurilor în România.

Efectele respingerii ordonanței de urgență antecitate sunt nocive, în piața imobiliară desfășurându-și activitatea persoane care nu au cunoștințe elementare de drept civil, nu cunosc procedurile de înregistrare a unui imobil în Cartea Funciară sau au interdicții legale de a desfășura acte de comerț.

Aspectele menționate mai sus, în mod nedrept, creează o percepție greșită cu privire la profesioniștii din domeniul imobiliar, persoane care au cunoștințe

solide de drept și constituie sprijinul necesar pentru încheierea cu succes și în deplină legalitate a tranzacțiilor imobiliare.

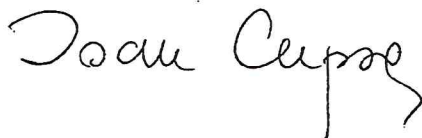
Prin propunerea legislativă avem ca scop readucerea în dreptul pozitiv a normelor din O.G. nr.3/2000 care au fost declarate constituționale de Curtea Constituțională, echivalent al punerii în aplicare a deciziei nr.333/2003. Totodată completăm normele care au format obiectul O.G. nr.3/2000 cu dispozițiile care creează mecanismul legal de atestare a agenților imobiliari cât și reatestarea acestora, prin implicarea instituțiilor publice de acreditare profesională în colaborare cu toate asociațiile profesionale reprezentative la nivel național din domeniul imobiliar.

Propunerea legislativă nu are impact asupra cheltuielilor prevăzute în bugetul de stat, fiind astfel îndeplinite dispozițiile art.138 alin.(5) din Constituție.

**Inițiatori:**

Florin Roman – deputat PNL

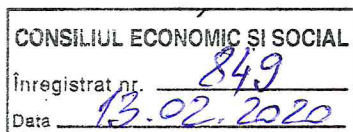
Gabriel Andronache- deputat PNL



Ioan Cupșa



Gabriel Andronache

**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 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, 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 al 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 imobiliari 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 imobiliari 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 imobiliari 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 inundatii sau surprari, organizarea in apropiere a unor manifestari populare periodice, istoricul terenului sau al cladirii, posibile dezavantaje ale vecinatatilor, pe care titularul drepturilor asupra imobilului și agentul imobiliar în mod rezonabil puteau sa le cunoască.

## **CAPITOLUL II Registrul Național Electronic al Agenților Imobiliari ( RENAI)**

### **Art. 11**

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

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

(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 radiați 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**