

## EXPUNERE DE MOTIVE

### Propunere legislativă

#### privind organizarea activității de intermediere imobiliară

#### 1. Introducere

Propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară cuprinde o viziune nouă și adaptată cerințelor actuale, urmărind respectarea cerințelor de claritate și previzibilitate a legii, precum și evitarea existenței unor situații juridice nereglementate în domeniu.

În cadrul analizei asupra domeniului de reglementare în cauză, care a stat la baza elaborării acestei propuneri legislative, au fost discutate și puse în balanță, în contextul obligațiilor care îi revin României în calitate de stat membru al Uniunii Europene, ipotezele (i) *reglementării activității agenților imobiliari* versus (ii) *nereglementării acestei activități*.

În legislația Uniunii Europene nu există dispoziții de armonizare a legislațiilor statelor membre în ceea ce privește reglementarea profesiei de agent imobiliar, iar la nivelul Comisiei Europene nu există deocamdată o intenție de adoptare a unor astfel de dispoziții armonizate.

Cadrul legislativ unional incident cuprinde (i) *Directiva 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne*, transpusă în dreptul intern prin dispozițiile *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 49/2009 privind libertatea de stabilire a prestatorilor de servicii și libertatea de a furniza servicii în România, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 68/2010, cu modificările și completările ulterioare*, coroborat cu (ii) *Directiva 2005/36/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 7 septembrie 2005 privind recunoașterea calificărilor profesionale*, transpusă în dreptul intern prin dispozițiile *Legii nr. 204/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate din România, cu modificările și completările ulterioare*.

Au fost analizate acțiunile Comisiei Europene privind analiza și evaluarea reglementărilor aplicabile unui grup de șapte profesii cheie selectate, printre care și agenții imobiliari, recomandările Comisiei privind reformarea reglementării serviciilor profesionale, precum și adoptarea

*Directivei (UE) 2018/958 privind efectuarea unui test de proporționalitate înainte de adoptarea unor noi reglementări referitoare la profesii.*

De asemenea, a fost analizată situația reglementării profesiei de agent imobiliar în legislațiile statelor membre ale UE, cu identificarea statelor care au reglementat profesia și analiza comparativă a conținutului fiecăruia din actele legislative respective.

În urma analizării acestora, se desprinde concluzia necesitate socială pentru reglementarea profesiei de agent imobiliar în România, în considerarea avantajelor și schimbărilor favorabile pe care aceasta este de natură să le aducă.

Totodată, această propunere legislativă, în acord cu cerințele Directivelor 958/2018 și 36/2005, conține dispoziții legale care respectă a fi adoptate respectă cerințele actelor legislative europene, menționate mai sus, în sensul că:

- *Nu sunt discriminatorii*, în mod direct sau indirect, în funcție de cetățenie sau țara de reședință,
- *Sunt justificate de obiective de interes public*, care pot fi motive imperative de interes general. Prin prisma acestui criteriu, apreciam că adoptarea actului normativ se impune și se justifică din motive particulare activității agenților imobiliari, urmărind protecția consumatorilor, a beneficiarilor serviciilor și a lucrătorilor, și asigurarea corectitudinii tranzacțiilor comerciale, combaterea fraudei și prevenirea cazurilor de evaziune fiscală și de evitare a obligațiilor fiscale și asigurarea eficacității supravegherii fiscale;
- *Sunt proporționale*, adică sunt adecvate pentru a garanta atingerea obiectivului urmărit și
- *Sunt adoptate după informarea și implicarea părților interesate.*

În cadrul demersurilor care au stat la baza elaborării acestei propuneri legislative a fost consultată ASOCIAȚIA EUROPEANĂ A PROFESIILOR IMOBILIARE (C.E.P.I. - Conseil Européen des Professions Immobilières), care a împărtășit opinii și îndrumări valoroase din experiența europeană pe marginea procesului de reglementare a profesiei de agent imobiliar, prin intermediul structurilor asociative profesionale din România.

## 2. SCHIMBĂRI PRECONZIATE

Propunerea legislativă ar ca obiect reglementarea activității de intermediere imobiliari, precum și modalitatea de organizare și funcționare a profesiei de intermediar imobiliar. Se urmărește reglementarea **exercitării libere și independente a profesiei de intermediar imobiliar**, atât de către persoane fizice, cât și de către persoane juridice, condiționat de dobândirea de către acestea a calității de agent imobiliar în condițiile noii legi.

Propunerea conține **definiții ale unor termeni specifici** utilizați în cuprinsul său în accepțiunea lor particulară și corespondentă soluțiilor de reglementare propuse, incluzând *intermedierea imobiliară, agentul imobiliar, agenția imobiliară, brokerul imobiliar, tranzacția imobiliară, clientul, beneficiarul, terțul, înstrăinătorul, dobânditorul*. Totodată, propunem stipularea faptului că *activitatea profesională a intermediarului imobiliar se realizează prin prestarea de servicii de intermediere în vederea încheierii unei tranzacții imobiliare*, cu exemplificarea serviciilor de intermediere care pot fi furnizate de către intermediarul imobiliar, enumerarea activităților compatibile cu activitatea de intermediere imobiliară, precum și enumerarea activităților excluse din obiectul de aplicare al legii.

Un prim aspect esențial inclus în obiectul acestei propuneri legislative constă în instituirea **principiului obligativității exercitării activității profesionale de către intermediarul imobiliar exclusiv în baza unui contract cu clientul, încheiat în formă scrisă**. Acest aspect este deosebit de important, pentru a se remedia situațiile existente în practică, când serviciile de intermediere imobiliară se furnizează adesea în baza unui simplu acord verbal. Principala implicație a instituirii obligativității contractului scris dintre intermediarul imobiliar și client constă în crearea cadrului legal pentru reglementarea drepturilor și obligațiilor părților, precum și din rațiuni de fiscalizare adecvată a veniturilor realizate din aceste servicii.

Un al doilea aspect esențial al legii corelativ înființării unui **Registru Electronic Național al Intermediarilor Imobiliari (RENII)** constă în condiționarea desfășurării activității de intermediere imobiliară de către **persoane care au dobândit calitatea de intermediar imobiliar, în condițiile legii, care sunt înscrise în RENII și au autorizație valabilă atât la data încheierii contractului cu clientul, cât și pe durata prestării serviciilor**. Printr-o astfel de prevedere, apreciem că se instituie baza legală pentru implementarea efectivă a modificărilor preconizate, ca modalitate de îmbunătățire a calității serviciilor de intermediere imobiliară

și creșterii standardelor din această activitate. Principalul beneficiar al creșterii calității serviciilor de intermediere imobiliară este consumatorul final, acesta fiind în centrul preocupărilor inițiatorilor în contextul procesului de reglementare a acestei activități.

Un al treilea aspect esențial al legii se referă la **elaborarea unor norme de conduită specifice aplicabile intermediarilor imobiliari în diferitele relații în care aceștia intră în legătură cu o tranzacție imobiliară intermediată, cu stabilirea unor drepturi și obligații clare în funcție de tipul de relație existentă între intermediarul imobiliar și partea (părțile) tranzacției imobiliare.**

În acord cu problematicile incluse în legislațiile statelor membre care au reglementat profesia de agent imobiliar, textul reglementează următoarele:

### **2.1. Condițiile și procedura de autorizare a intermediarilor imobiliari**

Din punct de vedere terminologic, propune utilizarea termenului generic de intermediar imobiliar pentru profesia reglementată, persoana fizică fiind denumită generic agent imobiliar, iar persoana juridică agenție imobiliară.

Se propune reglementarea clară a condițiilor pentru dobândirea calității de agent imobiliar: (i) capacitatea deplină de exercițiu, (ii) absolvirea unei forme de învățământ secundar superior (nivel ISCED 3), cu diplomă de bacalaureat, (iii) inexistența unei condamnări pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, (iv) absolvirea examenului de finalizare a cursului de formare profesională inițială, organizat de școlile acreditate, dovedită cu diplomă, (v) înscrierea în RENII și (vi) deținerea unei polițe de asigurare de răspundere profesională valabilă.

În ceea ce privește accesul în profesie, se propune reglementarea unei proceduri în trei etape:

- (i) efectuarea unui ***curs de inițiere în vederea dobândirii calității de agent imobiliar*** – organizat de către școlile acreditate, în conformitate cu prevederilor legale în vigoare, sub supravegherea Autorității Naționale pentru Calificări, instituție publică cu personalitate juridică, aflată în coordonarea Ministerului Educației, conform legii în vigoare ("**ANC**") și a Ministerului Muncii și Protecției Sociale ("**MMPS**"), cu asigurarea de către școlile acreditate a condițiilor necesare pentru pregătirea practică și eliberarea de către școlile acreditate, pe bază de examen, a unei *diplome* care să certifice finalizarea cursului (criteriile, condițiile și procedura de înscriere, organizare și desfășurare a cursului

de inițiere fiind stabilite de către Ministerul Muncii și Protecției Sociale și ANC),

(ii) susținerea și promovarea **examenului de absolvire a cursului de inițiere în vederea dobândirii calității de agent imobiliar** – organizat de comisii de examinare constituite prin raportare la școlile acreditate care au organizat cursul (i.e. furnizori de formare profesională), în condițiile prevederilor *Ordonanței Guvernului nr. 129/2000 privind formarea profesională a adulților, republicată, cu modificările și completările ulterioare ("OG 129/2000")*, cu eliberarea unei *diplome* persoanelor care promovează examenul, potrivit reglementărilor în vigoare adoptate în aplicarea prevederilor OG 129/2000.

(iii) emiterea autorizației și înscrierea în **RENII** de către Autoritate.

În vederea autorizării agenției imobiliare, dobândirea calității de intermediar imobiliar urmează a fi supusă următoarelor condiții: (i) să fie o societate activă, legal înființată și înregistrată în registrul comerțului, conform prevederilor Legii nr. 31/1990; (ii) administratorul/administratorii și/sau directorul/directorii societății să fie persoane fizice și/sau persoane juridice, după caz, care dețin autorizația de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar; (iii) obiectul principal de activitate al societății trebuie să conștie în activități referitoare la tranzacții imobiliare; (iv) brokerul imobiliar să fie beneficiarul unei polițe de asigurare de răspundere profesională valabilă pentru activitățile desfășurate; (v) inexistența unei condamnări pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, pentru care nu a intervenit reabilitarea; (vi) persoana juridică să fie înscrisă într-una din secțiunile RENII.

## **2.2. Formarea profesională a agenților imobiliari**

*Formarea profesională inițială* ar trebui să conștie în *cursul de inițiere în vederea dobândirii calității de agent imobiliar*, pentru care se propune o durată de cel puțin **180 ore**, din care cel puțin 60 de ore de pregătire teoretică și cel puțin 120 de ore de pregătire practică. De asemenea, inițiatorii propun ca textul legii să prevadă lista tematicilor minime în care trebuie dobândite competențe de bază, așa încât să asigure competențele și calificările necesare pentru participarea la negocierea unei tranzacții imobiliare în calitate de agent imobiliar.

*Formarea profesională continuă* ar trebui să aibă o durată totală de cel puțin 40 ore în decursul a trei ani, fiind organizată către de școlile acreditate și finalizată cu eliberarea unei adeverințe.

Standardele de pregătire profesională urmează a fi aprobate prin act infra-legislativ al Autorității.

### **2.3. Formele de exercitare a profesiei**

Propunem reglementarea ca forme de exercitare a profesiei de agent imobiliar următoarele:

- *agent imobiliar individual* – se recunoaște posibilitatea unei persoane fizice astfel autorizată să intre în relație directă cu clientul, să angajeze agenți și să încheie contracte de colaborare au alți agenți sau cu agenții imobiliare, cu precizarea că în acest din urmă caz contractul de intermediere cu "clientul se încheie de către agenția imobiliară.
- *agenție imobiliară* – se propune reglementarea distinctă a persoanelor juridice ca profesioniști în intermediere imobiliară, alături de persoanele fizice.
- *salariat al unui agenții imobiliare sau al unui agent imobiliar.*
- *colaborator al unei agenții imobiliare sau al unui agent imobiliar, în baza unui contract civil.*

### **2.4. Reînnoirea autorizației de agent imobiliar.**

Se propune obligativitatea reînnoirii autorizației emisă de către Autoritate, odată la fiecare trei ani, cu îndeplinirea următoarelor condiții: (i) efectuarea orelor minime de formare profesională continuă, (ii) capacitatea deplină de exercițiu, (iii) inexistența unei condamnări pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, (iv) asigurarea de răspundere profesională. Condițiile și procedura de reînnoire a autorizației urmează să fie stabilite de către Autoritate, prin act infra-legislativ.

### **2.5. Asigurarea libertății prestării serviciilor.**

Se propun reguli privind condițiile exercitării profesiei de intermediar imobiliar în România, temporar sau ocazional de către cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, într-un stat aparținând Spațiului Economic European sau în Confederația Elvețiană.

### **2.6. Asigurarea de răspundere profesională.**

Se propune obligativitatea încheierii unei astfel de polițe având ca beneficiar intermediarul imobiliar, atât în vederea dobândirii calității, cât și pentru reînnoirea autorizației. Condițiile urmează să fie stabilite de către Autoritate, prin act infra-legislativ.

## **2.7. Înregistrarea și publicitatea agenților imobiliari în RENII.**

Se propune ca înregistrarea tuturor intermediarilor imobiliari cu drept de exercitare a profesiei pe teritoriul României să se realizeze prin înscrierea acestora în RENII. Se propune ca întocmirea, actualizarea și publicarea RENII să fie responsabilitatea Autorității, respectiv ca RENII să fie public și afișat pe pagina de internet a Autorității, urmând ca informațiile și datele care se înscriu în RENII să fie stabilite de către Autoritate prin act infra-legislativ.

Înscrierea în RENII trebuie să se facă la cererea persoanei interesate, formulată în baza diplomei eliberată de MMPS prin școlile acreditate, urmarea promovării examenului de absolvire a cursului de inițiere în vederea dobândirii calității de intermediar imobiliar, cu plata unei taxe de înscriere. În cazul admiterii cererii de înscriere, Autoritatea eliberează **autorizația de exercitare a profesiei** și atribuie intermediarului imobiliar un **număr unic de înregistrare**, care se înscrie în RENII, în autorizație și care trebuie indicat în toate contractele încheiate de intermediarul imobiliar.

## **2.8. Suspendarea și încetarea calității de intermediar imobiliar.**

*Suspendarea calității de intermediar imobiliar* intervine în cazul agentului imobiliar/ persoană fizică în următoarele situații: (i) cerere scrisă (care poate fi formulată o singură dată într-un termen de doi ani, durata suspendării fiind de cel mult doi ani, sub sancțiunea pierderii calității), (ii) ne-reînnoirea autorizației (durata suspendării fiind de cel mult șase luni, sub sancțiunea pierderii calității), (iii) neîncheierea asigurării de răspundere civilă profesională, (iv) cu titlu de sancțiune disciplinară. În astfel de cazuri, agentul imobiliar este trecut în RENII în secțiunea celor suspendați, fără a i se retrage inițial autorizația, acordându-i-se posibilitatea reînscrierii ca agent imobiliar cu drept de liberă practică, iar în cazul agenției imobiliare/persoană juridică în următoarele situații: (i) cerere scrisă, (ii) suspendarea temporară a activității societății înregistrată la oficiul registrului comerțului competent; (iii) cu titlu de sancțiune disciplinară.

*Încetarea calității de intermediar imobiliar* intervine în cazul agentului imobiliar/ persoană fizică în următoarele situații: (i) cerere scrisă de renunțare la exercițiul profesiei, (ii) deces, (iii) condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, (iv) cu titlu de sancțiune

disciplinară, (v) urmarea suspendării pe o durată mai mare de doi ani în cazul cererii sau de șase luni în cazul ne-reînnoirii autorizației, iar în cazul agenției imobiliare/persoană juridică, în următoarele situații: (i) cerere scrisă de renunțare la exercițiul profesiei, (ii) radiere din registrul comerțului, (iii) condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, (iv) cu titlu de sancțiune disciplinară, (v) urmarea suspendării pe o durată mai mare de doi ani în cazul cererii. În astfel de cazuri, intermediarul imobiliar este radiat din RENII și i se retrage autorizația.

## **2.9. Răspunderea agenților imobiliari și sancțiunile disciplinare.**

Se instituie regula potrivit căreia, în desfășurarea activității lor, intermediarii imobiliari răspund disciplinar, administrativ, civil sau penal, după caz. De asemenea, se completează norma în alb din Codul penal, prevăzându-se că exercitarea, fără drept, a oricărei activități specifice profesiei de intermediar imobiliar constituie infracțiune și se pedepsește conform legii penale.

Sub aspectul răspunderi disciplinare, se propun obligații deontologice și standarde etice minime, precum și enumerarea sancțiunilor disciplinare aplicabile ca fiind (i) avertisment, (ii) penalitate disciplinară cu limitele minimă și maximă determinate în lege, (iii) suspendarea calității de intermediar imobiliar pe o perioadă de la o lună la un an, (iv) retragerea calității de intermediar imobiliar, precum și posibilitatea publicării hotărârii de sancționare disciplinară sau impunerea obligației de a urma pregătire profesională suplimentară.

Standardele etice din codul deontologic, abaterile în funcție de care se aplică sancțiunile disciplinare și procedura disciplinară aplicabilă intermediarilor imobiliari urmează să se stabilească de către Autoritate prin act infra-legislativ. Se propune ca fapta de desfășurare de către intermediarii imobiliari a activităților de intermediere fără contract încheiat cu clientul în formă scrisă să fie calificată prin textul legii ca abatere disciplinară gravă, sancționată cu retragerea calității de intermediar imobiliar.

## **2.10. Dispoziții specifice activității de intermediere imobiliară.**

O secțiune deosebit de importantă din textul propunerii legislative are în vedere reglementarea relațiilor specifice care se nasc în activitatea de intermediere imobiliară.

În acest sens, se propune definiția generică a părților la o tranzacție imobiliară care intenționează să constituie, să transfere sau să stingă un



drept în legătură cu un imobil, respectiv să primească, să dobândească sau să beneficieze de un drept în legătură cu un imobil, ca fiind **înstrăinător** (incluzând vânzătorul și locatorul) și **dobânditor** (incluzând cumpărătorul și locatarul/chiriașul).

De asemenea, se propune definirea distinctă a noțiunilor de **client**, ca fiind beneficiarul sau beneficiarii serviciilor furnizate de către intermediarul imobiliar, care este și persoana cu care intermediarul imobiliar a încheiat un contract pentru prestarea serviciilor de intermediere imobiliară, și **terț**, ca fiind o parte a tranzacției imobiliare care nu a încheiat contract cu intermediarul imobiliar.

Totodată, se propune definirea noțiunilor fundamentale de (i) **intermediar al tranzacției**, însemnând un intermediar imobiliar care desfășoară activitățile specifice profesiei în favoarea unei părți a tranzacției imobiliare, a celeilalte părți a tranzacției imobiliare sau a ambelor, fără a acționa în calitate de intermediar exclusiv, respectiv de (ii) **intermediar exclusiv**, însemnând un intermediar imobiliar care desfășoară activitățile specifice profesiei în baza unui contract cu clauză de exclusivitate încheiat doar cu una din părțile tranzacției imobiliare preconizate, aceasta acordând la rândul său intermediarului imobiliar exclusivitate în intermedierea tranzacției preconizate.

Se reglementează clar cazurile în care intermediarul imobiliar are **dreptul să primească remunerația de la client**, acoperind atât (i) cazul în care se încheie tranzacția imobiliară prin acordul de voință al părților, exprimat potrivit legii, ca urmare a activității intermediarului imobiliar, cât și (ii) cazul în care intermediarul imobiliar și clientul au încheiat un contract cu clauză de exclusivitate, chiar dacă tranzacția imobiliară se încheie de către client fără intermediarul exclusiv. *Mutatis mutandis*, textul prevede că intermediarul imobiliar nu are dreptul la plata remunerației din partea clientului dacă: (i) între client și intermediarul imobiliar nu este încheiat un contract, în condițiile legii, (ii) părțile tranzacției imobiliare preconizate nu au încheiat nicio convenție privind dreptul asupra imobilului în legătură cu care s-a efectuat activitatea de intermediere.

Propunerea legislativă statuează că activitatea intermediarilor imobiliari trebuie să se desfășoare cu respectarea următoarelor principii fundamentale:

- **Serviciile de intermediere imobiliară se furnizează numai în baza unui contract încheiat în formă scrisă cu clientul, cu indicarea numărului unic de înregistrare al intermediarului imobiliar.**

- **Intermediarul imobiliar poate acționa în favoarea uneia dintre părțile tranzacției imobiliare preconizate sau în favoarea ambelor părți, în condițiile legii.**
- **În cazul contractului cu clauză de exclusivitate, activitatea de intermediere se realizează în considerarea exclusivității reciproce acordată între părțile contractului,** în sensul că intermediarul exclusiv va acționa exclusiv în numele și în interesul părții tranzacției imobiliare care are calitatea de client al său, iar oferirea sau căutarea unei proprietăți imobiliare este încredințată de către client doar intermediarului exclusiv, cu excluderea altor intermediari imobiliari.
- **Se stabilesc obligații de dezvăluire în sarcina intermediarilor imobiliari, aplicabile în mod corespunzător în funcție de formele activității de intermediere imobiliară agreată cu clientul.**

Prin utilizarea conceptelor mai-sus menționate, se propune reglementarea diferențiată a relațiilor dintre intermediarul imobiliar și părțile tranzacției imobiliare. Inițial, un intermediar imobiliar autorizat poate intra într-o relație de intermediere fie ca *intermediar al tranzacției*, fie ca *intermediar exclusiv al înstrăinătorului* sau ca *intermediar exclusiv al dobânditorului*, după caz. Subsecvent, în situația în care intermediarul imobiliar a încheiat un contract de intermediere cu o parte a unei tranzacții imobiliare și dorește să presteze servicii și pentru cealaltă parte a aceleiași tranzacții, intermediarul imobiliar este obligat să informeze în scris ambele părți ale tranzacției cu privire la acest fapt. *Mutatis mutandis*, în situația în care intermediarul imobiliar a încheiat un contract cu clauză de exclusivitate cu una dintre părțile tranzacției imobiliare și dorește să presteze servicii și pentru cealaltă parte a aceleiași tranzacții, intermediarul imobiliar este obligat să obțină acordul scris al ambelor părți ale tranzacției anterior sau concomitent încheierii contractului și cu cealaltă parte a tranzacției imobiliare.

Cu titlu general, indiferente de tipul serviciilor de intermediere imobiliară, se propune enumerarea elementelor asupra cărora clientul trebuie să fie informat în scris, corect, complet și precis, încă din faza precontractuală, precum și a elementelor minime obligatorii din cuprinsul contractului de intermediere imobiliară, indiferent de tipul acestuia. Se propune integrarea prevederilor legale corespunzătoare care se regăsesc în prezent în *Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Ca element de noutate, se propune stipularea obligației titularilor drepturilor asupra imobilului de a menționa în contractul încheiat cu intermediarul imobiliar viciile cunoscute ale imobilului, precum și obligația intermediarului imobiliar de a transmite aceste informații către cealaltă parte a tranzacției imobiliare. În mod distinct, se propune stipularea informațiilor privind imobilul care trebuie furnizate de intermediarul imobiliar.

Se propune instituirea prezumției că intermediarul imobiliar efectuează o activitate de intermediere în calitate de **intermediar de tranzacție**, cu excepția cazului în care o relație de exclusivitate în calitate de intermediar exclusiv se stabilește prin contractul scris încheiat cu clientul.

Se propune enumerarea distinctă a obligațiilor unui intermediar al tranzacției de obligațiile unui intermediar exclusiv, în acord cu practicile și standardele internaționale aplicabile în acest caz. De asemenea, în ambele cazuri se propune obligativitatea menționării acestor obligații în contractul scris încheiat cu clientul sau într-un document separat, precum și dezvăluirea clară a calității în care intermediarul acționează, precum și a drepturilor și obligațiilor aferente, dezvăluire care trebuie făcută anterior sau concomitent cu semnarea contractului cu clientul.

Totodată, inițiatorii propun reglementarea **relației intermediarului cu terțul**, prin enumerarea unor obligații minime legale care trebuie respectate de către intermediarul imobiliar față de o parte a tranzacției imobiliare, chiar dacă nu are contract încheiat cu aceasta.

Nu în ultimul rând, se propune reglementarea în cadrul unei secțiuni separate din textul legii a dispozițiilor privind obligațiile specifice de dezvăluire care le incumbă intermediarilor imobiliari, cum ar fi: (i) anterior stabilirii unei relații de intermediere, obligația de a-i prezenta și explica înstrăinătorului, respectiv dobânditorului, după caz, dreptul său de a opta între contractarea în calitate de *intermediar al tranzacției* sau în calitate de *intermediar exclusiv*, împreună cu particularitățile specifice fiecărui tip de contract, incluzând drepturile și obligațiile specifice reglementate prin prezenta lege; (ii) dacă *înstrăinătorul* a optat pentru încheierea unui contract de intermediere în calitate de *intermediar al tranzacției* și există un dobânditor interesat care a încheiat un contract cu clauză de exclusivitate cu același intermediar imobiliar, obligația de a dezvălui clienților săi dubla calitate în care acționează în legătură cu potențiala tranzacție imobiliară și de a prezenta posibilitatea modificării calității intermediarului, în condițiile legii; (iii) în cazul în care înstrăinătorul sau dobânditorul, după caz, a optat pentru încheierea unui contract cu clauză de exclusivitate, obligația de a dezvălui terților interesați să încheie

tranzacția imobiliară cu clientul faptul că intermediarul acționează în calitate de intermediar exclusiv împreună cu particularitățile specifice, etc.

Nu în ultimul rând, propunem ca proiectul să prevadă interzicerea intermediarilor imobiliari, indiferent dacă acționează în calitate de intermediar al tranzacției sau intermediar exclusiv, să condiționeze prezentarea ofertei unui terț interesat să dobândească de la sau să înstrăineze către client un anumit imobil de încheierea unui contract de intermediere imobiliară.

### **2.11. Aspecte privind entitatea desemnată pentru îndeplinirea atribuțiilor referitoare la organizarea activității intermediarilor imobiliari.**

O chestiune distinctă care a fost atent analizată în legătură cu soluțiile legislative preconizate se referă la Autoritatea desemnată în cuprinsul propunerii legislative cu atribuții în domeniul reglementat.

Din aceasta perspectivă, învedereăm că în sistemele legislative ale statelor membre analizate, care au reglementat profesia de agent imobiliar, astfel cum au fost ulterior examinate în lumina clarificărilor transmise de către CEPI, există, în principiu, trei opțiuni posibile în privința Autorității:

- (i) **Reglementare de stat** (*En: state regulation*), cum este de pildă în prezent cazul Belgiei, Austriei sau Italiei;
- (ii) **Auto-reglementare** (*En: self-regulation*), cum este de pildă în prezent cazul Olandei sau al Regatului Unit al Marii Britanii;
- (iii) **Reglementare mixtă** (*En: mixed regulation*), cum este de pildă în prezent cazul Austriei, Greciei sau al Slovaciei.

În urma analizării actelor care reglementează organizarea și funcționarea diferitelor autorități publice din România organizate la nivel central, cea mai adecvată autoritate publică pentru a fi desemnată autoritate de coordonare a profesiei este *Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației*.

Principalele atribuții și responsabilități ale Autorității în aplicarea legii privind organizarea activității intermediarilor imobiliari ar consta în următoarele:

- a) În legătură cu autorizarea, atribuțiile Autorității sunt limitate la **emiterea autorizației de exercitare a profesiei de intermediar**

**imobiliar**, în timp ce formarea profesională inițială, organizarea examenului și emiterea diplomei rămâne în competența școlilor acreditate de ANC și MMPS. În acest sens, Autoritatea desfășoară o activitate administrativă de preluare și verificare a dosarelor de înscriere în RENII, iar în cazul în care se constată că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege, Autoritatea emite autorizația și **atribuie numărul unic de înregistrare al intermediarului imobiliar**.

În aceeași ordine de idei, Autoritatea are atribuții în legătură cu **reînnoirea autorizației de exercitare a profesiei**, limitate tot la preluarea dosarelor și verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute de lege în acest sens.

- b) În legătură cu cazurile de **suspendare și/sau de încetare a calității de intermediar imobiliar** prevăzute de lege, Autoritatea verifică cererile primite sau efectuează periodic verificări din oficiu (ex. valabilitatea asigurării de răspundere civilă profesională, reînnoirea autorizației la împlinirea termenului de trei ani de la autorizare), respectiv emite actele administrative corespunzătoare pentru suspendarea sau retragerea calității după caz.
- c) Una dintre principalele atribuții ale Autorității constă în **organizarea evidenței intermediarilor imobiliari, prin efectuarea înregistrărilor prevăzute de lege în RENII**. Din acest punct de vedere, va trebui emis un act infra-legislativ prin care se vor reglementa secțiunile RENII, cum ar fi: înregistrarea distinctă a formelor de exercitare a profesiei (ex. secțiunea agenților imobiliari individuali și secțiunea agenților imobiliare), înregistrarea distinctă a intermediarilor imobiliari du drept de liberă practică de intermediarii imobiliari suspendați. În mod corespunzător, Autoritatea va efectua primele înscrieri în RENII ca urmare a dobândirii calității de intermediar imobiliar, înscrierea eventualelor modificări survenite ulterior, trecerea intermediarilor imobiliari dintr-o secțiune în alta (ex. în caz de suspendare) sau radierea intermediarilor imobiliari din RENII (i.e. în cazul pierderii calității).

Raportat la atribuția **întocmirii, actualizării (lunare) și publicării RENII** (pe pagina de internet a Autorității), se propune elaborarea unui software și organizarea evidenței intermediarilor imobiliari în sistem informatizat, aspect de natură a simplifica îndeplinirea acestei responsabilități.

- d) În fine, Autoritatea mai exercită și **prerogativa disciplinară**, sens în care primește sesizări disciplinare și le soluționează, în

conformitate cu o procedură disciplinară aprobată prin actul administrativ al Autorității, cu eventuala constatare a unor abateri disciplinare și cu aplicarea unor sancțiuni disciplinare de către Autoritate.

Nu în ultimul rând, inițiatorii au în vedere și faptul că structura ANCPI include acoperirea locală pe întreg teritoriul României, prin intermediul celor 42 de oficii de cadastru și publicitate imobiliară, organizate în fiecare județ și în municipiul București, care funcționează în subordinea ANCPI. Prin intermediul acestor instituții teritoriale s-ar putea asigura o anumită interfață cu agenții imobiliari, care ar trebui să fie limitată la operațiuni tehnico-administrative de primire și eliberare unor documente, după caz, fiind important ca îndeplinirea efectivă a atribuțiilor Autorității prevăzute de lege să rămână în responsabilitatea entității centrale desemnate.

Prezenta propunere legislativă presupune cheltuieli bugetare, inițiatorul va solicita Guvernului fișa financiară cu privire la impactul proiectului asupra bugetului de stat.

Față de cele prezentate vă supunem spre dezbateră și adoptare această inițiativă legislativă.

#### **Inițiatori:**

**Gabriel Ardronache**

**Deputat PNL**

**Alina Gorghiu**

**Senator PNL**

**Laura Vicol**

**Deputat PSD**

**Florin Roman**

**Deputat PNL**

**Daniel Fenechiu**

**Senator PNL**

**Ionel STANCU**

**Deputat Minorități**

**Naționale**

**Ioan Cupșa**

**Deputat PNL**

**Cristian Niculescu-Tăgârleş, LASZLO LAJTHY**

**Senator PNL**

**Tabel cu inițiatorii propunerii legislative privind  
Propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere  
imobiliară**

Nr. Crt.	Numele și prenumele	Grupul parlamentar	Semnătura
1	Iselu Catalina	PNL	
2	Țănușu Ionuț-Alina	PNL	
3	Fișcu Georgeta	PNL	
4	Țănușu Andrei	PNL	
5	CALOTĂ ICA	PNL	
6	STOIAN MARIU	PNL	
7	STANESCU VERONICA	PNL	
8	VEȘTEA CRISTINA	PNL	
9	SANDRU COSTIN	PNL	
10	CAȘU U. ANDREI	PNL	
11	NAȘCUTĂ SORIN	PNL	
12	KISS JÁNOS	PNL	
13	TRĂILĂ CRISTINA	PNL	
14	GUDU MICHAEL	PNL	
15	LEOREANU LAURENȚIU DAN	PNL	
16	Alexandru Mădăru	PNL	





## LEGE

### privind organizarea activității de intermediere imobiliară

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

#### CAPITOLUL I

#### Dispoziții generale

**ART. 1. - (1)** Prezenta lege reglementează activitatea de intermediere imobiliară, precum și modalitatea de organizare și funcționare a profesiei de intermediar imobiliar.

**(2)** Profesia de intermediar imobiliar este liberă și independentă și se exercită de către persoanele fizice care au dobândit calitatea de agent imobiliar în condițiile prevăzute de prezenta lege, respectiv de către persoanele juridice care au dobândit calitatea de agenție imobiliară în condițiile prevăzute de prezenta lege.

**ART. 2. - (1)** În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

1. **Agent imobiliar** înseamnă persoana fizică care a dobândit calitatea de intermediar imobiliar în condițiile prezentei legi;
2. **Agenție imobiliară** înseamnă persoana juridică, organizată și funcțională în condițiile Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care a dobândit calitatea de intermediar imobiliar în condițiile prezentei legi;
3. **ANC** înseamnă Autoritatea Națională pentru Calificări, instituție publică cu personalitate juridică, aflată în coordonarea Ministerului Educației Naționale;
4. **Autoritate** înseamnă Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, instituție publică cu personalitate juridică, aflată în subordinea Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației;
5. **Broker imobiliar** înseamnă persoana fizică care deține atât calitatea de agent imobiliar, în condițiile prezentei legi, cât și calitatea de administrator și/sau director în cadrul unei agenții imobiliare.
6. **Colaborare** înseamnă, potrivit prezentei legi, relația care se stabilește între intermediari imobiliari pentru efectuarea activităților

profesionale specifice, având ca beneficiar clientul unuia dintre intermediarii imobiliari colaboratori. Relația de colaborare se stabilește prin contractul civil de colaborare, încheiat în formă scrisă, în condițiile legii.

7. **Cooperare** înseamnă, potrivit prezentei legi, relația care se stabilește între acei intermediari imobiliari care au fiecare contracte de intermediere încheiate cu clienții lor. Relația de cooperare se stabilește prin contract civil de cooperare, încheiat în formă scrisă, în condițiile legii.
8. **Client** înseamnă beneficiarul sau beneficiarii serviciilor furnizate de către intermediarul imobiliar, în condițiile prezentei legi, care este și persoana cu care intermediarul imobiliar a încheiat un contract pentru prestarea serviciilor de intermediere imobiliară în cadrul exercitării profesiei.
9. **Dobânditor** desemnează generic persoana parte la tranzacția imobiliară care intenționează să primească, să dobândească sau să beneficieze de un drept în legătură cu un imobil, incluzând cumpărătorul și locatarul/chiriașul.
10. **Înstrăinător** desemnează generic persoana parte la tranzacția imobiliară care intenționează să constituie, să transfere sau să stingă un drept în legătură cu un imobil, incluzând vânzătorul și locatorul.
11. **Intermediar imobiliar** înseamnă persoana fizică sau juridică care, în beneficiul altuia, și în considerarea unei remunerații plătite sau promise, direct sau indirect, ori cu intenția de a primi sau de a încasa o astfel de remunerație, se prezintă în mod public ca profesionist în intermediere imobiliară, sau participă în orice mod la punerea în legătură a părților unei tranzacții imobiliare, sau coordonează ori asistă la procesul de procurare a unor terți și de punere a acestora în legătură cu clienții, și/sau la procesul de negociere în vederea încheierii tranzacției imobiliare intermediare, și care este înscrisă în RENAI în condițiile prezentei legi.
12. **Intermediar exclusiv** înseamnă un intermediar imobiliar care desfășoară activitățile specifice profesiei în baza unui contract cu clauză de exclusivitate încheiat doar cu înstrăinătorul sau doar cu dobânditorul în calitate de client, după caz, clientul acordând la rândul său exclusivitate în intermedierea tranzacției preconizate intermediarului imobiliar cu care a încheiat contractul, intermediar care urmărește exclusiv interesul părții tranzacției imobiliare

preconizate cu care a încheiat contractul.

13. **Intermediar de tranzacție** înseamnă un intermediar imobiliar care desfășoară activitățile specifice profesiei în baza unui contract încheiat cu înstrăinătorul, sau a unui contract încheiat cu dobânditorul sau în baza unor contracte încheiate cu ambele părți ale tranzacției imobiliare preconizate, după caz, și care asistă ambele părți ale tranzacției imobiliare, fără a acționa în interesul exclusiv al vreuneia dintre acestea.
14. **Intermediere imobiliară** înseamnă orice activitate referitoare la prezentarea spre tranzacționare a unui drept în legătură cu un imobil, la punerea în legătură a părților unei tranzacții imobiliare preconizate și la asistența pe parcursul negocierilor în vederea încheierii tranzacției imobiliare.
15. **RENII** înseamnă Registrul Electronic Național al Intermediarilor Imobiliari, înființat și organizat în condițiile prezentei legi.
16. **Școală acreditată** înseamnă furnizorul de formare profesională, constituit ca persoană juridică de drept public sau privat, în condițiile legii, care asigură formarea profesională inițială și formarea profesională continuă a intermediarilor imobiliari, în condițiile legii;
17. **Terț** înseamnă o parte a tranzacției imobiliare, potențial dobânditor sau potențial înstrăinător, care nu a încheiat contract cu intermediarul imobiliar.
18. **Tranzacție imobiliară** înseamnă negocierile precontractuale împreună cu operațiunea juridică materializată prin încheierea contractului negociat între două sau mai multe părți prin care se constituie, se transferă sau se stinge un drept în legătură cu un imobil între părțile respective, în condițiile legii. Tranzacțiile imobiliare includ contracte de vânzare între vânzători și cumpărători, contracte de schimb între copermutanți, contracte de locațiune, închiriere ori arendare între locator/arendator și locatar/chiriaș/arendaș, precum și orice alte acte juridice constitutive, translative sau declarative de drepturi în legătură cu, referitoare la sau asupra unuia sau mai multor bunuri imobile, încheiate în condițiile legii.

(2) Intermediarul imobiliar, indiferent de forma de organizare și de exercitare a activităților de intermediere imobiliară, este un profesionist, în sensul legii civile.

**ART. 3. - (1)** Activitatea profesională a intermediarului imobiliar se realizează prin desfășurarea unor activități de intermediere în vederea încheierii unei tranzacții imobiliare.

**(2)** Activitățile de intermediere desfășurate de către intermediarul imobiliar includ următoarele:

1. Acordarea consultanței specifice în vederea încheierii unei anumite tranzacții imobiliare, precum și acordarea consultanței imobiliare în general;
2. Activități referitoare la tranzacțiile imobiliare, inclusiv referitoare la vânzări și cumpărări de bunuri imobile, respectiv la locațiunea bunurilor imobile;
3. Furnizarea informațiilor despre piața imobiliară, inclusiv elaborarea unor studii de piață imobiliară;
4. Inspectarea bunului imobil oferit spre înstrăinare de către client;
5. Analiza comparativă de piață efectuată în scopul asistării înstrăinătorului în stabilirea prețului de înstrăinare și/sau a dobânditorului în oferirea prețului de dobândire pentru un imobil;
6. Recomandări adresate proprietarului cu privire la mijloacele de maximizare a vandabilității unui bun imobiliar;
7. Marketingul și publicitatea bunurilor imobile;
8. Desfășurarea acțiunilor de prospectare și culegere de informații în scopul identificării imobilului solicitat de către client dobânditor;
9. Organizarea vizionărilor bunurilor imobile;
10. Stabilirea contactului și asigurarea comunicării între părțile tranzacției imobiliare, mai precis între potențialul înstrăinător și potențialul dobânditor;
11. Asigurarea informațiilor necesare despre un bun imobil oferit spre înstrăinare, în condițiile prezentei legi;
12. Asistarea clientului dobânditor la redactarea ofertelor de dobândire care reflectă termenii și condițiile tranzacției;
13. Transmiterea ofertelor și a contraofertelor între părțile unei tranzacții imobiliare;
14. Asistarea clientului sau clienților în negocierea termenilor înstrăinării;
15. Obținerea documentelor necesare pentru pregătirea tranzacției imobiliare de la înstrăinător și punerea acestora la dispoziția persoanelor implicate în procesul de înstrăinare, cum ar fi notarii publici, instituțiile care acordă finanțare dobânditorului sau evaluatorii autorizați;
16. Orice alte activități imobiliare agreeate prin contract cu clientul,

În condițiile prezentei legi.

**(3)** Prezenta lege nu se aplică în următoarele cazuri, în măsura în care activitățile respective nu reprezintă activități de intermediere imobiliară în sensul alin. (2):

1. Persoanele care acționează ca administratori ai bunurilor altuia, în sensul art. 795 și urm. din Codul civil;
2. Persoanele care acționează în calitate de mandatar personal, fiduciar, curator sau tutore legal sau judiciar, administrator judiciar sau lichidator judiciar al clientului sau în orice altă calitate prin care acestea sunt împuternicite prin procură autentică specială sau autorizate printr-un act emanând de la un organ jurisdicțional competent să reprezinte clientul într-o tranzacție imobiliară având ca obiect dobândirea sau înstrăinarea unui drept în legătură cu un imobil în patrimoniul clientului reprezentat de aceștia.
3. Avocații, notarii publici, executorii judecătorești, practicienii în insolvență, mediatorii, consultanții fiscali, experții contabili și contabilii autorizați, evaluatorii autorizați, atunci când aceștia acționează în legătură cu o tranzacție imobiliară în limitele atribuțiilor specifice conferite prin legile și statutele de reglementare ale acestora;

**(4)** Activitatea de intermediere este compatibilă cu desfășurarea următoarelor activități:

- a) activitatea de evaluare;
- b) consultanță de afaceri și management;
- c) elaborarea de proiecte de finanțare;
- d) evaluarea de proiecte de finanțare;
- e) expertiză contabilă, audit financiar, reorganizare judiciară și lichidare, precum și consultanță fiscală.

**(5)** Persoanele fizice și juridice care au calitatea de agent imobiliar pot efectua activitățile de evaluare, expertiză contabilă, audit financiar, reorganizare judiciară și lichidare, precum și consultanță fiscală, numai după dobândirea, în condițiile legii, a calității de evaluator autorizat, expert contabil, auditor financiar, practician în insolvență sau consultant fiscal, după caz, și înscrierea ca membri în organizațiile care coordonează profesiile liberale respective.

**(6)** Intermediarul imobiliar își exercită activitatea profesională numai în baza unui contract cu clientul încheiat în formă scrisă.

**(7)** Contractul încheiat între intermediarul imobiliar și client constituie titlu executoriu pentru sumele datorate de către client.

**ART. 4. - (1)** Activitatea de intermediere imobiliară poate fi desfășurată numai de către persoanele care au calitatea de intermediar imobiliar, dobândită în condițiile prezentei legi, care sunt înscrise în RENII și care dovedesc aceasta cu autorizația valabilă la data încheierii contractului cu clientul și pe durata efectuării activităților.

**(2)** Autorizația de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar se eliberează de către Autoritate și are o durată de valabilitate de trei ani.

**ART. 5. - (1)** Formarea profesională inițială și formarea profesională continuă a agenților imobiliari se asigură prin cursuri de formare profesională organizate de școlile acreditate, în condițiile legii.

**(2)** Standardele de pregătire profesională a agenților imobiliari constau în standardele ocupaționale aplicabile, aprobate de ANC.

## **CAPITOLUL II**

### **Autoritatea**

**ART. 6. - (1)** Autoritatea este autoritatea competentă care organizează, coordonează, autorizează, reglementează și monitorizează desfășurarea activității intermediarilor imobiliari din România.

**(2)** Autoritatea are rolul de a reprezenta și ocroti la nivel național și internațional interesele profesiei de intermediar imobiliar.

**ART. 7. -** Obiectivele Autorității, în aplicarea dispozițiilor prezentei legi, sunt:

1. Stabilirea și menținerea cadrului reglementar necesar dezvoltării activității intermediarilor imobiliari;
2. Asigurarea transparenței și informării asupra pieței intermediarilor imobiliare;

**ART. 8. -** Autoritatea are, în aplicarea dispozițiilor prezentei legi, următoarele atribuții:

1. Atribue calitatea de intermediar imobiliar și emite autorizații pentru exercitarea acestei profesii în condițiile stabilite prin act al Autorității;
2. Organizează evidența intermediarilor imobiliari, prin înregistrarea acestora în RENII;
3. Asigură respectarea de către intermediarii imobiliari a obligațiilor specifice ce le revin în temeiul prezentei legi;

4. Elaborează propuneri de modificare sau completare a actelor normative din domeniul de activitate al intermediarilor imobiliari și le înaintează instituțiilor abilitate cu drept de inițiativă legislativă;
5. Asigură schimbul de informații, prin intermediul Sistemului de Informare al Pieței Interne (IMI), cu autoritățile competente ale altor state în vederea exercitării profesiei de intermediar imobiliar;
6. Stabilește quantumul taxelor datorate conform prezentei legi.
7. Recunoaște calificările profesionale de intermediar imobiliar dobândit în celelalte state membre al Uniunii Europene, în statele aparținând Spațiului Economic European și în Confederația Elvețiană;
8. Autorizează exercitarea temporară și ocazională a profesiei de intermediar imobiliar pentru cetățeni ai statelor terțe, în condițiile legii;
9. Dispune sancționarea intermediarilor imobiliari;
10. Îndeplinește orice alte atribuții prevăzute de lege sau de regulamentul propriu.

### **CAPITOLUL III**

#### **Organizarea și exercitarea profesiei de intermediar imobiliar**

##### *SECȚIUNEA 1*

##### *Autorizarea exercitării profesiei de intermediar imobiliar*

**ART. 9.** - Profesia de intermediar imobiliar poate fi exercitată pe teritoriul României de către orice persoană fizică care îndeplinește următoarele condiții:

1. are capacitate deplină de exercițiu;
2. a absolvit o formă de învățământ secundar superior (nivel ISCED 3), conform legii;
3. nu a fost condamnată pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, cu excepția situației în care a intervenit reabilitarea;
4. a promovat examenul de absolvire a cursului de formare profesională inițială și dovedește aceasta cu diploma eliberată în condițiile art. 10;
5. este înscrisă în RENII;
6. este beneficiarul unei polițe de asigurare de răspundere profesională valabilă pentru activitățile desfășurate.

**ART. 10. - (1)** Pentru a putea dobândi calitatea de agent imobiliar în condițiile prezentei legi, persoana fizică interesată trebuie să absolva cursul de inițiere în profesie desfășurat de către una dintre școlile acreditate. Criteriile, condițiile și procedura de înscriere, organizare și desfășurare a cursului de inițiere se stabilesc de către ANC.

**(2)** Cursul de inițiere în vederea dobândirii calității de agent imobiliar are o durată de cel puțin 180 ore de formare profesională inițială, din care cel puțin 60 de ore trebuie să conștie în pregătirea teoretică și cel puțin 120 de ore într-o pregătire practică.

**(3)** Școala acreditată care organizează cursul de inițiere asigură cursantului condițiile necesare pentru pregătirea practică a acestuia, în condițiile stabilite de ANC.

**(4)** La finalizarea cursului de inițiere, școala acreditată eliberează cursantului pe bază de examen o diplomă, care certifică finalizarea formării profesionale inițiale.

**(5)** Absolvirea cursului de inițiere trebuie să asigure competențele și calificările necesare pentru exercitarea profesiei de intermediar imobiliar.

**(6)** În sensul alin. (5), formarea profesională inițială a agentului imobiliar include dobândirea unor competențe de bază în cel puțin următoarele tematici:

1. Piața imobiliară în care își desfășoară activitatea;
2. Marketing și management imobiliar;
3. Principiile și metodele de finanțare a unei tranzacții imobiliare;
4. Cunoașterea valorii de piață a bunurilor imobiliare;
5. Legislația națională și europeană, inclusiv dreptu, reglementările și standardele de activitate din domeniul de activitate al agentului imobiliar;
6. Tranzacțiile imobiliare;
7. Comunicare și negociere în tranzacția imobiliară;
8. Noțiuni de construcții.
9. Competențe specifice activităților desfășurate cu înstrăinătorul, respectiv cu dobânditorul.

**ART. 11. - (1)** Profesia de intermediar imobiliar poate fi exercitată pe teritoriul României de către orice persoană juridică care îndeplinește următoarele condiții:

1. este o societate activă, legal înființată și înregistrată în registrul



comerțului, conform prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

2. Administratorul/administratorii și/sau directorul/directorii societății sunt persoane fizice și/sau persoane juridice, după caz, care dețin autorizația de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar în conformitate cu prezenta lege;
3. obiectul principal de activitate al societății constă în activități referitoare la tranzacții imobiliare;
4. brokerul imobiliar este beneficiarul unei polițe de asigurare de răspundere profesională valabilă pentru activitățile desfășurate, conform prezentei legi;
5. nu a fost condamnată pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, cu excepția situației în care a intervenit reabilitarea;
6. persoana juridică să fie înscrisă într-una din secțiunile RENII.

**(2)** Administratorul/administratorii și/sau directorul/directorii societății trebuie să fie înscrisă în RENII.

**ART. 12.** - Pentru a putea dobândi calitatea de agenție imobiliară în condițiile prezentei legi, persoana juridică interesată trebuie să depună la Autoritate o cerere însoțită de documente din care să rezulte îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 11 alin. (1) pct. 1-5.

## *SECȚIUNEA a 2-a*

### *Formele de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar*

**ART. 13. – (1)** Intermediarii imobiliari își pot exercita profesia într-una din următoarele forme:

1. Agent imobiliar individual;
2. Agenție imobiliară;
3. Salariat al unei agenții imobiliare sau al unui agent imobiliar;
4. Colaborator al unei agenții imobiliare sau al unui agent imobiliar, în baza unui contract civil.

**(2)** Agențiile imobiliare sunt intermediari imobiliari distincți de salariații și colaboratorii care exercită profesia în cadrul sau în colaborare cu acestea, după caz.

**(3)** Agențiile imobiliare pot desfășura activitățile reglementate de prezenta

lege care presupun interacțiunea cu clientul exclusiv prin intermediul unor agenți imobiliari autorizați și înscrși în RENII, în condițiile prezentei legi.

**(4)** Exercițarea activităților profesionale în calitate de colaborator, în sensul alin. (1) pct. 4, se realizează numai în baza unui contract cu agenția imobiliară sau agentul imobiliar încheiat în formă scrisă.

#### **ART. 14. – Exercițarea individuală a profesiei**

(1) Persoanele fizice, care au fost autorizate pentru exercițarea profesiei de intermediar imobiliar, în condițiile prezentei legi, pot desfășura activitățile de intermediere imobiliară în mod independent de alte forme de exercițare și în relație directă cu clientul.

(2) Agenții imobiliari au dreptul de a angaja agenți imobiliari, precum și dreptul de a încheia contracte de colaborare cu alte agenții imobiliare sau cu alți agenți imobiliari care exerciță profesia individual, în vederea prestării serviciilor de intermediere.

#### **ART. 15. Colaborarea între intermediarii imobiliari**

În cazul colaborării unui agent imobiliar cu o agenție imobiliară sau în cazul colaborării între doi agenți imobiliari, contractul de colaborare trebuie să prevadă în mod expres care dintre cele două părți ale contractului de colaborare este cea care încheie contractul de intermediere cu clientul.

### *SECȚIUNEA a 3-a*

#### *Libertatea prestării serviciilor*

**ART. 16. - (1)** Cetățenii unui stat membru sunt autorizați să exercite temporar și ocazional profesia de agent imobiliar, fără a fi nevoie să îndeplinească condițiile prevăzute la articolul 10, dar sub rezerva respectării regulilor de etică direct legate de calificările profesionale, conform procedurilor prevăzute de Legea nr. 200/2004 și la alin. (3) dacă:

1. sunt stabiliți legal într-un alt stat membru pentru a exercita aceeași profesie în statul respectiv;
2. când profesia de agent imobiliar nu este reglementată în statul membru de origine, aceștia au exercițat-o în unul sau mai multe state membre timp de cel puțin un an în cursul celor zece ani anteriori prestării lor de servicii.

**(2)** Natura temporară și ocazională a furnizării de servicii de intermediere imobiliară este evaluată de la caz la caz de către Autoritate, în special în funcție de durata, frecvența și continuitatea acesteia.

**(3)** În conformitate cu prevederile Legii nr. 200/2004, atunci când

persoanele menționate la alin. (1) se mută pe teritoriul României pentru prima dată pentru a exercita, temporar și ocazional, profesia de agent imobiliar, acestea informează Autoritatea în prealabil prin intermediul unei declarații scrise care include informații referitoare la acoperirea asigurării de răspundere profesională.

**(4)** Declarația prevăzută la alin. (3) este reînnoită o dată pe an dacă furnizorul de servicii intenționează să furnizeze servicii cu titlu temporar sau ocazional în România în anul în curs. Furnizorul de servicii poate furniza această declarație prin orice mijloace.

**(5)** În sensul prezentei legi, prin *titlu oficial de calificare în profesia de agent imobiliar* se înțelege diplomele, titlurile sau certificatele care atestă formarea și perfecționarea în profesia de agent imobiliar, dobândite de:

1. cetățeni ai statului român;
2. cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene;
3. cetățeni ai statelor terțe, beneficiari ai statutului de rezident permanent în România;
4. beneficiari ai statutului de rezident pe termen lung, acordat de către unul dintre statele prevăzute la pct. 2.

**(6)** Diplomele, titlurile sau certificatele care atestă formarea și perfecționarea în profesia de agent imobiliar, dobândite într-un alt stat decât cele prevăzute la alin. (5) de către persoanele prevăzute la alin. (5), se echivalează potrivit legii. Excepție de la aceste prevederi fac cele care au fost recunoscute de un stat membru al Uniunii Europene, de un stat aparținând Spațiului Economic European sau de Confederația Elvețiană.

**(7)** În România, accesul agenților imobiliari cetățeni ai statelor membre ale Uniunii Europene, ale Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene la activitățile profesionale exercitate în regim temporar sau ocazional, precum și recunoașterea titlurilor oficiale de calificare de agent imobiliar, eliberate de aceste state persoanelor prevăzute la alin. (5), se fac în condițiile prevăzute de *Legea nr. 200/2004*.

**(8)** Prin excepție de la prevederile art. 4 alin. (1), în caz de prestare temporară sau ocazională de servicii, agenții imobiliari care întrunesc condițiile prevăzute la art. 9 alin. (1) pct. 1, 2, 3, 5 și 6 trebuie să înștiințeze Autoritatea cu privire la prestarea temporară sau ocazională de servicii pe teritoriul României și să fie înregistrați pe această perioadă în RENII.

**(9)** Prevederile alin. (1) - (8) se aplică în mod corespunzător în cazul

persoanelor juridice de naționalitatea unui stat membru al Uniunii Europene, a unui stat aparținând Spațiului Economic European sau a Confederației Elvețiene, în vederea exercitării temporare și ocazionale a profesiei de intermediar imobiliar, respectiv în vederea recunoașterii titlului oficial de calificare ca agenție imobiliară, după caz.

#### SECȚIUNEA a 4-a

##### *Suspendarea și încetarea calității de intermediar imobiliar*

**Art. 17. - (1)** Calitatea de agent imobiliar se suspendă dacă persoana fizică se află în oricare din următoarele situații:

1. solicită suspendarea prin cerere scrisă;
2. nu își reînnoiește autorizația conform prevederilor art. 19;
3. nu încheie un contract de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitățile desfășurate în calitate de agent imobiliar;
4. a fost sancționată disciplinar cu suspendarea dreptului de exercitare a calității de agent imobiliar, în condițiile prezentei legi.

**(2)** În cazul suspendării calității de agent imobiliar, persoana fizică în cauză este trecută în RENII în secțiunea agenților imobiliari suspendați, fără a i se retrage autorizația de exercitare a profesiei.

**(3)** Suspendarea calității de agent imobiliar în mod corespunzător se constată în cazurile prevăzute la alin. (1) pct. 1, 2 și 3, respectiv se dispune în cazul prevăzut la alin. (1) pct. 4 prin actul Autorității.

**(4)** Persoana fizică aflată în situația prevăzută la alin. (1) pct. 1, 2 sau 3 va fi reînscrisă în RENII în secțiunea agenților imobiliari cu drept de liberă practică, la cerere, dacă îndeplinește condițiile prevăzute de lege.

**(5)** Cererea de suspendare din calitatea de agent imobiliar prevăzută la alin. (1) pct. 1 poate fi formulată o singură dată într-o perioadă de timp de doi ani, iar durata suspendării la cerere este de cel mult doi ani. Dacă agentul imobiliar în cauză nu formulează cerere de reluare a activității înăuntrul termenului de doi ani de la data constatării suspendării, acesta pierde calitatea de agent imobiliar, cu consecința radierii sale din RENII.

**(6)** În cazul prevăzut la alin. (1) pct. 2, lipsa reînnoirii autorizației are ca efect suspendarea calității de agent imobiliar pe durata unui termen de cel mult șase luni de la data constatării suspendării. Dacă agentul imobiliar în cauză nu își reînnoiește autorizația înăuntrul termenului de șase luni, acesta pierde calitatea de agent imobiliar, cu consecința radierii sale din RENAI.

**(7)** Prevederile alin. (6) se aplică în mod corespunzător și în cazul prevăzut la alin. (1) pct. 3.

**Art. 17<sup>1</sup>. - (1)** Calitatea de agenție imobiliară se suspendă dacă persoana juridică se află în oricare din următoarele situații:

1. solicită suspendarea prin cerere scrisă;
2. are înregistrată la oficiul registrului comerțului competent suspendarea temporară a activității;
3. a fost sancționată cu suspendarea dreptului de exercitare a calității de agent imobiliar, în condițiile prezentei legi.

**(2)** În cazul suspendării calității de agenție imobiliară, persoana juridică în cauză este trecută în RENII în secțiunea agențiilor imobiliare suspendate, fără a i se retrage autorizația de exercitare a profesiei.

**(3)** Suspendarea calității de agenție imobiliară în mod corespunzător se constată în cazurile prevăzute la alin. (1) pct. 1 și 2, respectiv se dispune în cazul prevăzut la alin. (1) pct. 3 prin actul Autorității.

**(4)** Persoana juridică aflată în situația prevăzută la alin. (1) pct. 1 sau 2 va fi reînscrisă în RENII în secțiunea agențiilor imobiliare cu drept de liberă practică, la cerere, dacă îndeplinește condițiile prevăzute de lege.

**(5)** Prevederile art. 17 alin. (5) se aplică în mod corespunzător cererii de suspendare din calitatea de agenție imobiliară prevăzută la alin. (1) pct. 1.

**Art. 18. - (1)** Calitatea de agent imobiliar încetează dacă persoana fizică se află în oricare din următoarele situații:

1. renunță prin cerere scrisă la exercițiul profesiei;
2. deces;
3. este condamnată definitiv pentru săvârșirea unei infracțiuni dintre cele prevăzute la art. 9 pct. 3;
4. a fost sancționată cu retragerea dreptului de exercitare a calității de agent imobiliar, conform prezentei legi;
5. este suspendat la cerere și durata suspendării a depășit termenul de doi ani;
6. nu și-a reînnoit autorizația în cel mult șase luni de la data expirării acesteia.
7. Nu a încheiat contract de asigurare de răspundere profesională - această situație durează cel puțin șase luni de la expirarea asigurării inițiale sau de la data expirării ultimei asigurări de răspundere profesională.

**(2)** În cazul încetării calității de agent imobiliar, persoana fizică în cauză este radiată din RENII cu retragerea autorizației de exercitare a profesiei.

**(3)** Pierderea calității de agent imobiliar, retragerea autorizației și radierea din RENII se constată în cazurile prevăzute la alin. (1) pct. 1, 2, 3, 5, 6 și 7, respectiv se dispune în cazul prevăzut la alin. (1) pct. 4 prin actul Autorității.

**(4)** Persoanele care au pierdut calitatea de agent imobiliar conform alin. (1) pct. 4 nu pot redobânda calitatea pentru o durată de 12 luni.

**Art. 18<sup>1</sup>.** - **(1)** Calitatea de agenție imobiliară încetează dacă persoana juridică se află în oricare din următoarele situații:

1. renunță prin cerere scrisă la exercițiul profesiei;
2. a fost radiată din registrul comerțului, urmarea dizolvării și lichidării, în condițiile legii;
3. este condamnată definitiv pentru săvârșirea unei infracțiuni dintre cele prevăzute la art. 11 alin. (1) pct. 4;
4. a fost sancționată disciplinar cu retragerea dreptului de exercitare a calității de agent imobiliar, conform prezentei legi;
5. este suspendată la cerere și durata suspendării a depășit termenul de doi ani;

**(2)** În cazul încetării calității de agenție imobiliară, persoana juridică în cauză este radiată din RENII cu retragerea autorizației de exercitare a profesiei.

**(3)** Pierderea calității de agenție imobiliară, retragerea autorizației și radierea din RENII se constată în cazurile prevăzute la alin. (1) pct. 1, 2, 3 și 5, respectiv se dispune în cazul prevăzut la alin. (1) pct. 4 prin actul Autorității.

**(4)** Persoanele care au pierdut calitatea de agenție imobiliară conform alin. (1) pct. 4 nu pot redobânda calitatea pentru o durată de cel puțin 12 luni.

#### *SECȚIUNEA a 5-a*

##### *Reînnoirea autorizației de agent imobiliar și de agenție imobiliară*

**ART. 19.** - **(1)** Agentul imobiliar și agențiile imobiliare au obligația să își reînnoiască autorizația emisă de Autoritate, o dată la fiecare trei ani.

**(2)** În vederea reînnoirii autorizației, agentul imobiliar are obligația:

1. să efectueze formarea profesională continuă cu o durată totală de cel puțin 40 ore, organizate de școlile acreditate, finalizate cu eliberarea

unei adeverințe;

2. să depună la Autoritate dovada îndeplinirii condiției de la pct. 1 împreună cu documentele care atestă îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 9 pct. 1, 3 și 5.

**(3)** În vederea reînnoirii autorizației, agenția imobiliară are obligația:

1. să facă dovada efectuării de către brokerul imobiliar a formării profesionale continue cu o durată totală de cel puțin 40 ore, organizate de școlile acreditate, finalizate cu eliberarea unei adeverințe;
2. să depună la Autoritate dovada îndeplinirii condiției de la pct. 1 împreună cu documentele care atestă îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 11 pct. 1-5.

**(4)** Condițiile și procedura referitoare la reînnoirea autorizației și reînscrisura în RENII se stabilesc prin actul Autorității.

**(5)** Agenții imobiliari autorizați care au și calitatea de formatori autorizați de ANC au dreptul la echivalarea orelor predate în cadrul cursurilor de inițiere pentru dobândirea calității de agent imobiliar sau cursurilor de formare pentru pregătirea profesională continuă.

**ART. 20.** - Depunerea dovezilor privind încheierea anuală a poliței de asigurare profesionale reprezintă o condiție pentru reînnoirea autorizației de agent imobiliar sau a autorizației de agenție imobiliară, după caz.

## **CAPITOLUL IV**

### **DISPOZIȚII SPECIFICE ACTIVITĂȚII DE INTERMEDIERE IMOBILIARĂ**

#### *SECȚIUNEA 1*

##### *Principii fundamentale*

**ART. 21.** - **(1)** Activitatea intermediarilor imobiliari se desfășoară cu respectarea următoarelor principii fundamentale:

1. Activitățile de intermediere imobiliară se furnizează numai în baza unui contract încheiat în formă scrisă cu clientul, înstrăinătorul titular al dreptului asupra imobilului ce formează obiectul tranzacției imobiliare, ori cu dobânditorul persoană interesată să dobândească un drept asupra imobilului, după caz, sau cu mandatarul acestora, împuternicit și autorizat pentru încheierea contractului cu

intermediarul imobiliar, în condițiile legii;

2. Intermediarul imobiliar poate acționa ca intermediar doar în interesul uneia dintre părțile tranzacției imobiliare preconizate sau ca intermediar care asistă ambele părți ale tranzacției imobiliare, în condițiile prezentei legi;
  3. Intermediarul imobiliar are dreptul la remunerație, în condițiile prezentei legi;
  4. Se stabilesc obligații diferite în sarcina intermediarilor imobiliari față de clienții lor, în funcție de calitatea concretă în care intermediarul acționează într-o anumită tranzacție imobiliară, respectiv în calitate de intermediar de tranzacție sau în calitate de intermediar exclusiv, după caz;
  5. În cazul contractului cu clauză de exclusivitate, activitatea de intermediere se realizează în considerarea exclusivității reciproce acordată între părțile contractului, în sensul că intermediarul exclusiv va acționa exclusiv în interesul părții tranzacției imobiliare care are calitatea de client al său, iar oferirea sau căutarea unui bun imobil este încredințată de către client doar intermediarului exclusiv, cu excluderea altor intermediari imobiliari.
  6. Se stabilesc obligații privind dezvăluirea calității în care intermediarul imobiliar acționează într-o anumită tranzacție imobiliară, precum și privind dezvăluirea îndatoririlor specifice față de înstrăinătorul și cu dobânditorul dintr-o anumită tranzacție imobiliară, în funcție de formele activității de intermediere imobiliară agreată cu clientul.
- (2)** În funcție de tipul raporturilor contractuale care se pot stabili în condițiile prezentei legi, sunt posibile următoarele situații:
- a) Încheierea unui contract de intermediere între intermediarul imobiliar, în calitate de *intermediar de tranzacție*, pe de o parte, și *înstrăinătorul* unui bun imobil, în calitate de *client*, pe de altă parte, urmată de încheierea unui contract de intermediere între intermediarul imobiliar respectiv, în calitate de *intermediar de tranzacție*, și *potențialul dobânditor*, în calitate de *client*.
  - b) Încheierea unui contract de intermediere între intermediarul imobiliar, în calitate de *intermediar de tranzacție*, pe de o parte, și *dobânditorul* unui bun imobil, în calitate de *client*, pe de altă parte, urmată de încheierea unui contract de intermediere între intermediarul imobiliar respectiv, în calitate de *intermediar de*



*tranzacție, și potențialul înstrăinător, în calitate de client.*

- c) Încheierea unui contract de intermediere între intermediarul imobiliar, în calitate de *intermediar de tranzacție*, pe de o parte, și *înstrăinătorul* bunului imobil, în calitate de *client*, pe de altă parte, fără încheierea unui contract de intermediere între intermediarul imobiliar respectiv și *potențialul dobânditor*, acesta din urmă având calitatea de *terț* față de intermediarul tranzacției.
- d) Încheierea unui contract de intermediere între intermediarul imobiliar, în calitate de *intermediar de tranzacție*, pe de o parte, și *potențialul dobânditor* al unui bun imobil, în calitate de *client*, pe de altă parte, fără încheierea unui contract de intermediere între intermediarul imobiliar respectiv și *potențialul înstrăinător*, acesta din urmă având calitatea de *terț* față de intermediarul de tranzacție.
- e) Încheierea unui contract de intermediere cu clauză de exclusivitate între intermediarul imobiliar, în calitate de *intermediar exclusiv*, pe de o parte, și *înstrăinătorul* unui anumit bun imobil, în calitate de *client*, pe de altă parte, care exclude încheierea unui contract de intermediere între intermediarul imobiliar respectiv și *potențialul dobânditor* al respectivului bun imobil, acesta din urmă având calitatea de *terț* față de intermediarul exclusiv.
- f) Încheierea unui contract de intermediere cu clauză de exclusivitate între intermediarul imobiliar, în calitate de *intermediar exclusiv*, pe de o parte, și *potențialul dobânditor* al unui bun imobil, în calitate de *client*, pe de altă parte, care exclude încheierea unui contract de intermediere între intermediarul imobiliar respectiv și *potențialul înstrăinător*, acesta din urmă având calitatea de *terț* față de intermediarul exclusiv.
- g) În cazul în care *intermediarul exclusiv* a încheiat un contract cu *înstrăinătorul* pentru înstrăinarea unui anumit bun imobil, același intermediar imobiliar a încheiat un contract în calitate de *intermediar de tranzacție* cu un *dobânditor* pentru dobândirea unui bun imobil cu anumite criterii, iar intermediarul imobiliar respectiv identifică posibilitatea încheierii tranzacției imobiliare între înstrăinătorul și dobânditorul respectiv, calitatea de *intermediar exclusiv* are prioritate, iar *dobânditorul* respectiv păstrează calitatea de *terț* față de intermediarul imobiliar respectiv în raport cu tranzacția privind imobilul respectiv, cu respectarea prevederilor prezentei legi.
- h) Prevederile lit. g) se aplică în mod corespunzător și în cazul în care

*intermediarul exclusiv* a încheiat un contract cu *dobânditorul* pentru dobândirea unui imobil cu anumite criterii, același intermediar imobiliar a încheiat un contract în calitate de *intermediar de tranzacție* cu un *înstrăinător*, iar intermediarul imobiliar respectiv identifică posibilitatea încheierii tranzacției imobiliare între înstrăinătorul și dobânditorul respectiv.

- i) Fără a aduce atingere interdicției de a exercita concomitent calitatea de *intermediar exclusiv al înstrăinătorului* cu cea de *intermediar de tranzacție al dobânditorului* în raport cu un anumit bun imobil, conform prevederilor lit. e), respectiv fără a aduce atingere interdicției de a exercita concomitent calitatea de *intermediar exclusiv al dobânditorului* cu cea de *intermediar de tranzacție al înstrăinătorului* în raport cu un anumit bun imobil, conform prevederilor lit. f), după caz, în cazul în care *intermediarul exclusiv* a încheiat un contract cu *înstrăinătorul* pentru înstrăinarea unui anumit bun imobil, și același intermediar imobiliar a încheiat un contract în calitate de *intermediar exclusiv* cu un *dobânditor* pentru dobândirea unui bun imobil cu anumite criterii, iar *intermediarul exclusiv* identifică posibilitatea încheierii tranzacției imobiliare între înstrăinătorul și dobânditorul respectiv, *intermediarul exclusiv* poate desfășura activitățile specifice profesiei în raport cu ambele părți ale tranzacției imobiliare respective, doar în baza unui acord de dublă exclusivitate, în condițiile prevăzute la art. 35.
- j) Prevederile lit. i) se aplică în mod corespunzător și în cazul în care relația de *intermediar de tranzacție* se modifică în relația de *intermediar exclusiv*, în condițiile prevăzute la art. 34.

**(3)** În situațiile prevăzute la alin. (2) lit. a), b), c) și d), intermediarul de tranzacție are dreptul să refuze efectuarea activităților specifice în relație cu terțul care nu dorește să încheie contract de intermediere imobiliară cu intermediarul de tranzacție respectiv.

## SECȚIUNEA a 2-a

### *Drepturile și obligațiile principale ale intermediarilor imobiliari*

#### **ART. 22. - Dreptul la remunerație**

**(1)** Intermediarii imobiliari au dreptul să primească o remunerație de la client pentru activitatea desfășurată.

**(2)** Intermediarul imobiliar are dreptul la primirea remunerației în următoarele cazuri:

1. când se încheie tranzacția imobiliară prin acordul de voință al părților, exprimat potrivit legii, iar cel puțin una din părțile tranzacției imobiliare este clientul intermediarului imobiliar;
2. în cazul în care intermediarul imobiliar și clientul au încheiat un contract cu clauză de exclusivitate, chiar dacă tranzacția imobiliară se încheie de către client fără intermediarul exclusiv pe durata valabilității contractului;
3. În cazul efectuării oricăror alte activități imobiliare care nu presupun încheierea unei anumite tranzacții imobiliare, în condițiile agreeate prin contractul încheiat cu clientul.

**(3)** Intermediarul este îndreptățit la restituirea cheltuielilor efectuate pentru intermediere, dacă se stipulează expres în contract.

**(4)** În cazul în care un înstrăinător sau un dobânditor, după caz, a încheiat un contract cu un intermediar imobiliar în calitate de intermediar de tranzacție, iar înstrăinătorul sau dobânditorul respectiv a acceptat oferta prezentată de către o persoană care nu a fost identificată de către intermediarul de tranzacție respectiv, înstrăinătorul sau dobânditorul respectiv are obligația de a informa intermediarul de tranzacție cu care a încheiat contract, în scris, în termen de cel mult cinci zile despre situația mai sus menționată.

**ART. 23. - (1)** Plata în avans a remunerației, parțială sau totală, este permisă doar cu acordul scris al clientului și cu precizarea situațiilor și condițiilor în care intermediarul este obligat să înapoieze clientului sumele primite în avans.

**(2)** Contractul încheiat între client și intermediarul imobiliar nu poate conține clauze care să oblige clientul care nu își îndeplinește obligațiile contractuale la plata unor daune interese mai mari decât remunerația pe care ar fi plătit-o în cazul încheierii tranzacției imobiliare, la care se adaugă daunele moratorii.

**(3)** Intermediarul imobiliar nu poate solicita plata remunerației de la partea unei tranzacții imobiliare cu care nu a încheiat un contract, în condițiile prezentei legi.

**(4)** Intermediarul imobiliar nu poate solicita din partea clientului plata remunerației când părțile tranzacției imobiliare preconizate nu au încheiat nicio convenție privind dreptul asupra imobilului în legătură cu care s-a efectuat activitatea de intermediere.

#### **ART. 24. - Dreptul de a participa la tranzacția imobiliară intermediată**

Intermediarii imobiliari au dreptul să participe la toate discuțiile și negocierile purtate între părțile tranzacției imobiliare în legătură cu care desfășoară activitatea de intermediere imobiliară, în calitate de intermediar exclusiv al uneia dintre părțile tranzacției sau în calitate de intermediar de tranzacție, după caz.

#### **ART. 25. - Dreptul de a deține fonduri pentru clienți**

**(1)** Intermediarii imobiliari au dreptul de a primi, deține și utiliza fonduri bănești de la clienți în legătură cu tranzacția imobiliară intermediată, în condițiile și termenii agreeți cu clientul în cuprinsul contractului de intermediere, în condițiile dispozițiilor legale în vigoare în domeniul fiscal.

**(2)** Fondurile bănești pe care intermediarul imobiliar le deține în numele clienților săi trebuie păstrați separat de propriile active.

**(3)** Intermediarul imobiliar trebuie să furnizeze documente justificative pentru toate fondurile pe care le deține în contul clienților săi.

**(4)** Intermediarul imobiliar trebuie să fie în măsură să restituie clientului în orice moment aceste fonduri. Intermediarul imobiliar trebuie să garanteze clientului că banii pe care îi deține în numele acestuia sunt utilizați în strictă conformitate cu contractul de intermediere semnat.

#### **ART. 26. - (1) Intermediarii imobiliari au obligația:**

1. să presteze serviciile specifice numai în baza unui contract încheiat în formă scrisă cu clientul, titular al dreptului asupra imobilului ce formează obiectul tranzacției imobiliare, ori cu persoana interesată să dobândească un drept asupra imobilului, după caz, sau cu mandatarul acestora, împuternicit și autorizat pentru încheierea contractului cu agentul imobiliar, în condițiile legii;
2. să respecte toate reglementările aprobate de către Autoritate în aplicarea prevederilor prezentei legi.

**(2)** În plus față de obligațiile prevăzute la alin. (1), intermediarii imobiliari au obligația:

1. să își reînnoiască autorizația de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar la fiecare trei ani, în condițiile prezentei legi,
2. să se asigure de răspundere civilă profesională.

**(3)** Se interzice încheierea unui contract de intermediere imobiliară care nu prevede în sarcina clientului obligația de plată a unei remunerații față de intermediarul său.

### **ART. 30. - Obligații privind tranzacția imobiliară**

(1) Intermediarul imobiliar care încheie contract cu înstrăinătorul are obligația să îi ceară dovada legală a dreptului asupra imobilului, precum și informații și documente referitoare la orice restricție sau limitare de folosință care grevează bunul imobiliar.

(2) Intermediarul imobiliar al înstrăinătorului are obligația să inspecteze toate bunurile imobiliare pe care le oferă pe piață, cu excepția acelor noi care sunt vândute în stare de proiect sau înainte de finalizarea construcției.

(3) În cazul în care deține cheile imobilului, intermediarul înstrăinătorului are drepturi și obligații strict limitate la organizarea vizionării imobilului de către potențiali dobânditori interesați, care trebuie să facă obiectul acordului între intermediarul imobiliar și clientul înstrăinător cu privire la programul și condițiile de vizitare.

(4) Intermediarul imobiliar care a încheiat contract cu înstrăinătorul poate să amplaseze semnalele "De vânzare" sau "De închiriat" numai cu acordul prealabil al clientului.

### *SECȚIUNEA a 3-a*

#### *Relațiile dintre intermediarul imobiliar și părțile tranzacției imobiliare*

**ART. 31. - (1)** Un intermediar imobiliar autorizat poate intra într-o relație de intermediere imobiliară fie ca intermediar de tranzacție, fie ca intermediar exclusiv al înstrăinătorului sau ca intermediar exclusiv al dobânditorului, după caz.

(2) În eventualitatea în care din cuprinsul contractului scris încheiat între intermediarul imobiliar și client nu rezultă în mod clar tipul relației de intermediere imobiliară stabilită, se prezumă că intermediarul imobiliar efectuează o activitate de intermediere în calitate de intermediar de tranzacție, cu excepția cazului în care o relație de exclusivitate în calitate de intermediar exclusiv se stabilește în mod expres prin contract.

### **ART. 32. – Intermediarul de tranzacție.**

(1) Atunci când un intermediar imobiliar acționează în calitate de intermediar de tranzacție, obligațiile sale față de client includ cel puțin următoarele:

1. Obligația de a acționa în mod onest și corect;
2. Obligația de responsabilitate pentru toate fondurile puse la dispoziția intermediarului imobiliar de către client și cheltuielile efectuate pentru client;

3. Obligația de a acționa cu prudență și diligență pe parcursul tranzacției;
4. Obligația de a prezenta toate ofertele și contraofertele în cel mai scurt termen posibil și rezonabil;
5. Obligația de a dezvălui toate faptele și circumstanțele care afectează semnificativ valoarea imobilului, care sunt cunoscute de agentul de tranzacție și care nu constituie vicii aparente;
6. Obligația de confidențialitate limitată, cu excepția cazului în care nu s-a renunțat în scris la aceasta.
7. Orice alte obligații suplimentare convenite în scris de către părți.

**(2)** Obligația de confidențialitate limitată prevăzută la alin. (1) pct. 6 împiedică dezvăluirea:

- a) faptului că înstrăinătorul ar accepta un preț mai mic decât cel cerut sau că dobânditorul ar plăti un preț mai mare decât cel oferit, cu excepția cazului în care prețul minim sau prețul maxim, după caz, sunt stipulate în mod expres în cuprinsul contractului încheiat cu intermediarul de tranzacție, sau clientul și-a exprimat acordul scris expres pentru dezvăluirea acestui element către cealaltă parte a tranzacției imobiliare;
- b) motivației oricărei părți la tranzacția imobiliară de a înstrăina sau de a dobândi un drept asupra unui anumit imobil, cu excepția cazului în care clientul și-a exprimat acordul scris expres pentru dezvăluirea acestui element către cealaltă parte a tranzacției imobiliare;
- c) Faptului că una dintre părțile tranzacției ar accepta alte condiții de finanțare decât cele oferite, cu excepția cazului în care clientul și-a exprimat acordul scris expres pentru dezvăluirea acestui element către cealaltă parte a tranzacției imobiliare; sau
- d) orice altă informație a cărei confidențialitate a fost solicitată în scris de către parte.

### **ART. 33. – Intermediarul exclusiv.**

**(1)** În orice tranzacție imobiliară, un intermediar imobiliar poate acționa în calitate de intermediar exclusiv al uneia dintre părțile tranzacției imobiliare preconizate, în temeiul unui contract cu clauză de exclusivitate.

**(2)** Atunci când acționează în calitate de intermediar exclusiv, intermediarul imobiliar își asumă față de client angajamentul de a proteja și de a promova interesul exclusiv al acestuia.

**(3)** Atunci când un intermediar imobiliar se angajează față de un

dobânditor sau față de un înstrăinător în calitate de intermediar exclusiv, obligațiile sale față de client includ cel puțin următoarele:

1. Obligația de loialitate;
2. Obligația de confidențialitate;
3. Obligația de a respecta instrucțiunile legale ale clientului;
4. Obligația de dezvăluire a tuturor circumstanțelor tranzacției imobiliare cunoscute de către intermediarul exclusiv.
5. Obligația de a acționa în mod onest și corect;
6. Obligația de responsabilitate pentru fondurile puse la dispoziția intermediarului imobiliar de către client și cheltuielile efectuate în numele și pentru client;
7. Obligația de a acționa cu prudență și diligență pe parcursul tranzacției;
8. Obligația de a prezenta toate ofertele și contraofertele în cel mai scurt timp posibil și rezonabil;
9. Obligația de a dezvălui toate faptele și circumstanțele care afectează semnificativ valoarea imobilului, care sunt cunoscute de agentul exclusiv și care nu constituie vicii aparente;

**(4)** Se interzice intermediarului exclusiv încasarea oricărei sume de bani, în mod direct sau indirect, de la orice altă parte a tranzacției imobiliare intermediare decât clientul său.

**(5)** Intermediarul exclusiv al unei părți a tranzacției imobiliare este obligat să coopereze cu bunăcredință cu alți intermediari imobiliari în vederea încheierii tranzacției imobiliare, cu excepția cazului în care o astfel de cooperare nu servește intereselor clientului său.

**(6)** În sensul alin. (5), obligația de cooperare a intermediarului exclusiv al înstrăinătorului sau al dobânditorului, după caz, se aplică în raport de acei intermediari imobiliari care acționează cu bună-credință în baza unui contract de intermediere exclusivă încheiat cu potențialul dobânditor sau înstrăinător al imobilului respectiv, după caz.

**(7)** Relația de cooperare între intermediarii imobiliari conform prevederilor alin. (4) și (5) se stabilește doar în baza unui contract de cooperare încheiat în formă scrisă între aceștia.

**(8)** Obligația de cooperare prevăzută la alin. (4) nu implică obligația intermediarului exclusiv de a plăti o parte din remunerația agreată cu clientul său către intermediari imobiliari colaboratori sau de a remunera în

orice altă formă intermediarii imobiliari cu care cooperează.

**(9)** Se interzice intermediarului imobiliar care cooperează cu intermediarul exclusiv al înstrăinătorului fapta de a utiliza orice informație sau document pus la dispoziție de către intermediarul exclusiv, în scopul promovării imobilului de către intermediarul cooperat, cu excepția cazului în care intermediarul exclusiv al înstrăinătorului și-a exprimat acordul scris prealabil în acest sens.

**(10)** Se interzice intermediarului imobiliar, care acționează în baza unui contract încheiat cu dobânditorul, fapta de a condiționa cooperarea sa cu intermediarul exclusiv al înstrăinătorului de plata de către intermediarul exclusiv al înstrăinătorului către intermediarul respectiv al dobânditorului a unei părți din remunerația agreată între intermediarul exclusiv al înstrăinătorului cu clientul său, sau de impunerea în sarcina intermediarului exclusiv al vânzătorului a oricăror cerințe oneroase suplimentare celor stipulate în contractul dintre intermediarul exclusiv și clientul său privind valoarea tranzacției imobiliare sau valoarea remunerației.

#### **ART. 34. – Modificarea relației de intermediar exclusiv în relația de intermediar de tranzacție**

**(1)** Fără a aduce atingere prevederilor art. 21 alin. (2) lit. i) și j), intermediarul exclusiv poate deveni intermediar de tranzacție în orice moment, cu condiția obținerii acordului scris prealabil al clientului pentru modificarea relației juridice.

**(2)** În scopul obținerii consimțământului clientului prevăzut la alin. (1), intermediarul imobiliar trebuie să divulge clientului respectiv în mod expres că modificarea relației din intermediar exclusiv în intermediar de tranzacție are ca scop asistarea ambelor părți ale tranzacției imobiliare, prin furnizarea serviciilor specifice intermediarului de tranzacție pentru ambele părți ale tranzacției imobiliare, precum și că o astfel de modificare nu poate avea loc în absența consimțământului său scris și prealabil.

**(3)** Consimțământul prevăzut la alin. (1) și dezvăluirea prevăzută la alin. (2) trebuie efectuate în scris, fie în cuprinsul unui document separat, fie ca parte sau anexă la contract, anterior sau concomitent cu semnarea acestor acte cu clientul.

#### **ART. 35. –Cumulul calităților de intermediar exclusiv al ambelor părți ale tranzacției**

**(1)** În cazul în care intermediarul exclusiv al înstrăinătorului identifică posibilitatea încheierii tranzacției imobiliare cu un potențial dobânditor care a încheiat la rândul său un contract cu clauză de exclusivitate cu același intermediar imobiliar, respectiv dacă intermediarul exclusiv al dobânditorului identifică posibilitatea încheierii tranzacției imobiliare cu un



potențial înstrăinător care a încheiat la rândul său un contract cu clauză de exclusivitate cu același intermediar imobiliar, după caz, intermediarul exclusiv are obligația:

- a) de a dezvălui această situație fiecăruia dintre clienții săi respectivi, susceptibili să devină părți ale tranzacției imobiliare preconizate, și de a le explica posibilitatea intermediării tranzacției imobiliare prin modificarea obligațiilor intermediarului exclusiv, în baza unui acord de dublă exclusivitate semnate de fiecare parte a tranzacției imobiliare cu intermediarul exclusiv;
- b) de a desfășura activitățile specifice profesiei în raport cu tranzacția imobiliară respectivă numai dacă fiecare dintre clienții săi, susceptibili să devină părți ale tranzacției imobiliare preconizate, își exprimă consimțământul prin semnarea acordului de dublă exclusivitate.

**(2)** În situații precum cele prevăzute la alin. (1), intermediarul exclusiv informează și solicită mai întâi acordul acelei părți a tranzacției imobiliare cu care a încheiat primul contract în ordine cronologică.

**(3)** Dacă intermediarul imobiliar obține acordul scris prealabil al clientului cu care a încheiat contractul anterior cu clauză de exclusivitate, intermediarul imobiliar respectiv informează și solicită acordul scris prealabil al celeilalte părți a tranzacției imobiliare cu care a încheiat contractul ulterior în ordine cronologică.

**(4)** În situația prevăzută la alin. (3), dacă intermediarul imobiliar obține și acordul scris prealabil al clientului cu care a încheiat contractul ulterior cu clauză de exclusivitate, atunci intermediarul exclusiv acționează ca intermediar al ambelor părți ale tranzacției imobiliare respective, în baza acordului de dublă exclusivitate, iar obligațiile sale față de părțile tranzacției imobiliare respective sunt limitate la cele prevăzute la art. 33 alin. (3) pct. 5-9 și la art. 32 alin. (1) pct. 6 și alin. (2).

**(5)** Obținerea acordului de dublă exclusivitate conform alin. (4) produce efecte strict limitate la relațiile dintre intermediarul imobiliar și respectivele părți ale tranzacției imobiliare preconizate. Exclusivitatea intermediarului, împreună cu toate obligațiile prevăzute la art. 33 alin. (3) pct. 1-9 în sarcina sa, se menține în cazul în care tranzacția imobiliară nu se încheie între respectivele părți, în sensul că înstrăinătorul rămâne obligat la înstrăinarea imobilului exclusiv prin intermediarul imobiliar respectiv, iar dobânditorul rămâne obligat la dobândirea imobilului conform criteriilor specificate exclusiv prin intermediarul imobiliar respectiv.

**(6)** În situațiile prevăzute la alin. (2) și (3), dacă intermediarul imobiliar nu obține acordul scris prealabil al oricăruia dintre clienții cu care a încheiat

contract cu clauză de exclusivitate, intermediarul imobiliar păstrează calitatea de intermediar exclusiv față de clientul cu care a încheiat primul contract în ordine cronologică, iar clientul cu contract subsecvent în ordine cronologică devine terț în relație cu intermediarul respectiv și strict în raport cu tranzacția privind imobilul respectiv.

#### **ART. 36. - Relația intermediarului cu terțul.**

**(1)** Se stabilesc următoarele obligații minime care trebuie respectate de către intermediarul imobiliar față de partea tranzacției imobiliare care are calitate de terț față de intermediar, în înțelesul prezentei legi:

1. Obligația de a acționa în mod onest și corect;
2. Obligația de a dezvălui toate faptele și circumstanțele care afectează semnificativ valoarea imobilului, care sunt cunoscute de intermediarul imobiliar și care nu constituie vicii aparente;
3. Obligația de responsabilitate pentru toate fondurile puse la dispoziția intermediarului imobiliar de către terț și cheltuielile efectuate pentru terț.

**(2)** Se interzice intermediarului imobiliar:

1. să ofere terțului consultanță privind prețul optim de dobândire sau de înstrăinare a unui imobil, după caz;
2. să informeze terțul asupra prețului maxim sau minim care ar putea fi acceptat de clientul său;
3. să îi dezvăluie terțului vreo informație confidențială despre clientul său, cu excepția cazului în care intermediarul este autorizat în acest sens în mod expres și în scris de către client.

#### *SECȚIUNEA a 4-a*

*Informații specifice privind relația intermediarului imobiliar care trebuie dezvăluite înstrăinătorului și/sau dobânditorului*

#### **ART. 37. Dreptul de opțiune al clientului.**

**(1)** Anterior stabilirii unei relații de intermediere referitoare la un anumit imobil, intermediarul imobiliar are obligația de a-i prezenta și explica înstrăinătorului dreptul său de a opta între contractarea în calitate de intermediar de tranzacție sau în calitate de intermediar exclusiv, împreună cu particularitățile specifice fiecărui tip de contract, incluzând drepturile și obligațiile specifice reglementate prin prezenta lege.

**(2)** În mod corespunzător, anterior stabilirii unei relații de intermediere referitoare la anumite criterii de dobândire a unui imobil, intermediarul

imobiliar are obligația de a-i prezenta și explica dobânditorului dreptul său de a opta între contractarea în calitate de intermediar de tranzacție sau în calitate de intermediar exclusiv, în aceleași condiții prevăzute la alin. (1).

**(3)** Îndeplinirea obligațiilor de informare prevăzute la alin. (1) și (2) se consemnează în scris în cuprinsul unui document separat sau ca parte ori anexă la contractul de intermediere, după caz, care trebuie să fie semnat de către înstrăinătorul informat sau de către dobânditorul informat, după caz.

### **ART. 38. - Obligațiile de dezvăluire ale intermediarului de tranzacție față de client**

**(1)** În cazul în care înstrăinătorul sau dobânditorul a optat pentru încheierea unui contract de intermediere în calitate de intermediar de tranzacție, intermediarul are obligația de a prezenta clientului obligațiile specifice intermediarului de tranzacție, astfel cum sunt prevăzute la art. 32 pct. 1-7.

**(2)** Intermediarul de tranzacție are obligația de a informa clientul despre faptul că această calitate îi conferă dreptul de a încheia contract de intermediere fără clauză de exclusivitate și cu cealaltă parte a tranzacției imobiliare preconizate, precum și despre faptul că intermediarul de tranzacție are dreptul să refuze desfășurarea activității de intermediere imobiliară în relație cu terții care nu doresc să încheie contract de intermediere fără clauză de exclusivitate cu intermediarul de tranzacție respectiv.

**(3)** Obligațiile intermediarului de tranzacție prezentate conform alin. (1) și (2) vor fi menționate fie în cuprinsul contractului încheiat cu clientul, fie în cuprinsul unui document separat, care se constituie anexă la contract. Atunci când sunt menționate în cuprinsul contractului, obligațiile intermediarului de tranzacție vor fi redactate cu caractere de cel puțin aceeași mărime cu celelalte caractere ale prevederilor din conținutul contractului.

**(4)** Informațiile prevăzute la alin. (1) și (2) trebuie dezvăluite de către intermediarul de tranzacție anterior sau concomitent cu semnarea contractului de intermediere cu clientul.

### **ART. 39. - Obligațiile de dezvăluire ale intermediarului de tranzacție față de terți**

**(1)** În cazul în care înstrăinătorul a optat pentru încheierea unui contract de intermediere în calitate de intermediar de tranzacție, intermediarul imobiliar are obligația de a dezvălui terților interesați să încheie tranzacția imobiliară cu clientul faptul că intermediarul acționează în calitate de intermediar de tranzacție, precum și obligația de a prezenta și explica

terților dreptul acestora de a încheia la rândul lor un contract de intermediere cu același intermediar de tranzacție.

**(2)** În mod corespunzător, în cazul în care dobânditorul a optat pentru încheierea unui contract de intermediere în calitate de intermediar de tranzacție, intermediarul imobiliar are obligația de a dezvălui terților interesați să încheie tranzacția imobiliară cu clientul faptul că intermediarul acționează în calitate de intermediar de tranzacție, în aceleași condiții prevăzute la alin. (1).

**(3)** În cazul în care tranzacția imobiliară se încheie prin intermediul intermediarului de tranzacție care a încheiat contract doar cu una dintre părțile tranzacției imobiliare, intermediarul de tranzacție respectiv are obligația de a dezvălui părții cu care nu a încheiat contract de intermediere obligațiile față de terț prevăzute la art. 36 alin. (1).

**(4)** Prezentarea de către intermediarul de tranzacție a obligațiilor prevăzute la alin. (3) se menționează în cuprinsul unui document scris și semnat de către terț pentru luare la cunoștință.

#### **ART. 40. Obligațiile de dezvăluire ale intermediarului exclusiv față de client**

**(1)** În cazul în care înstrăinătorul sau dobânditorul a optat pentru încheierea unui contract de intermediere în calitate de intermediar exclusiv, intermediarul are obligația de a prezenta clientului obligațiile specifice intermediarului exclusiv, astfel cum sunt prevăzute la art. 33 alin. (3) pct. 1-9.

**(2)** Intermediarul exclusiv are obligația de a informa clientul despre faptul că această calitate exclude dreptul său de a încheia contract de intermediere și cu cealaltă parte a tranzacției imobiliare preconizate.

**(3)** Obligațiile intermediarului exclusiv prezentate conform alin. (1) și (2) vor fi menționate fie în cuprinsul contractului încheiat cu clientul, fie în cuprinsul unui document separat, care se constituie anexă la contract. Atunci când sunt menționate în cuprinsul contractului, obligațiile intermediarului exclusiv vor fi redactate cu caractere de cel puțin aceeași mărime cu celelalte caractere ale prevederilor din conținutul contractului.

**(4)** Informațiile prevăzute la alin. (1) și (2) trebuie dezvăluite de către intermediarul exclusiv anterior sau concomitent cu semnarea contractului de intermediere cu clientul.

#### **ART. 41. - Obligațiile de dezvăluire ale intermediarului exclusiv față de terți**

**(1)** În cazul în care înstrăinătorul sau dobânditorul, după caz, a optat pentru încheierea unui contract cu clauză de exclusivitate, intermediarul

imobiliar respectiv are obligația de a dezvălui terților interesați să încheie tranzacția imobiliară cu clientul faptul că intermediarul acționează în calitate de intermediar exclusiv.

**(2)** De asemenea, agentul exclusiv are obligația de a dezvălui terților interesați să încheie tranzacția imobiliară cu clientul obligațiile față de terț prevăzute la art. 36 alin. (1).

**(3)** Prezentarea de către intermediarul exclusiv a obligațiilor prevăzute la alin. (2) se menționează în cuprinsul unui document scris și semnat de către terț pentru luare la cunoștință.

**ART. 42. - (1)** Dacă înstrăinătorul a optat pentru încheierea unui contract de intermediere în calitate de intermediar de tranzacție și există un dobânditor interesat care a încheiat un contract cu clauză de exclusivitate cu același intermediar imobiliar, intermediarul are obligația de a dezvălui clienților săi dubla calitate în care acționează în legătură cu potențiala tranzacție imobiliară și prioritatea calității de intermediar exclusiv, conform prevederilor art. 21 alin. (2) lit. (i) din lege.

**(2)** Aceleași prevederi se aplică în mod corespunzător în cazul în care același intermediar imobiliar acționează concomitent în calitate de intermediar de tranzacție în baza unui contract încheiat cu dobânditorul și în calitate de intermediar exclusiv în baza unui contract încheiat cu înstrăinătorul, conform prevederilor art. 21 alin. (1) lit. j) din lege.

**ART. 43. - (1)** În toate cazurile în care intermediarul imobiliar nu a încheiat un contract cu o persoană interesată de încheierea unei tranzacții imobiliare cu clientul, intermediarul are obligația de a dezvălui și explica terțului respectiv, în scris și înainte de vizionarea imobilului, atât inexistența unei relații de intermediere între intermediarul imobiliar contractat de cealaltă parte a tranzacției imobiliare și terț, cât și obligațiile minime ale intermediarului față de terț, astfel cum sunt prevăzute de prezenta lege.

**(2)** Prin excepție de la prevederile art. 36 alin. (1), obligațiile de dezvăluire față de terți nu se aplică atunci când intermediarul imobiliar cunoaște faptul că terțul a încheiat contract cu un alt intermediar imobiliar în calitate de intermediar exclusiv al terțului sau intermediar de tranzacție al terțului, după caz.

#### *SECȚIUNEA a 5-a*

*Informații privind imobilul și tranzacția imobiliară care trebuie furnizate de intermediarul imobiliar înstrăinătorului și/sau dobânditorului*

**ART. 44. - Informații generale.**

**(1)** Pe lângă obligațiile referitoare la relațiile de intermediere, astfel cum sunt prevăzute la art. 31, art. 32, art. 33 și art. 36, respectiv pe lângă obligațiile de informare referitoare la relațiile de intermediere, astfel cum sunt prevăzute la art. 37-41, intermediarul imobiliar are obligația de a furniza informații clientului și părților tranzacției imobiliare, în termeni clari și lipsiți de ambiguitate.

**(2)** Intermediarul imobiliar trebuie să informeze clienții atunci când o informație relevantă pentru tranzacție nu este disponibilă.

#### **ART. 45. - Informații pentru clientul dobânditor**

**(1)** Intermediarul imobiliar care desfășoară activitate de intermediere în baza unui contract încheiat cu un potențial dobânditor trebuie să furnizeze clientului dobânditor informații în scris privind imobilul și tranzacția imobiliară preconizată, cum ar fi următoarele:

- a) descrierea bunului imobiliar identificat de intermediar, incluzând felul proprietății, documentația cadastrală și/sau releveul, dimensiunile, amplasamentul și căile de acces;
- b) detalii despre cheltuielile previzibile în sarcina dobânditorului, incluzând prețuri, taxe, comisioane;
- c) informații care indică dreptul înstrăinătorului asupra imobilului, inclusiv orice servituți și sarcini asupra bunului imobiliar și orice limitări ale dreptului de folosință al acestuia;
- d) caracteristicile structurale și descrierea utilităților, în măsura în care acestea sunt puse la dispoziția intermediarului de către înstrăinător;
- e) încadrarea zonei în planurile de urbanism aprobate;
- f) deficiențele bunului imobiliar care sunt declarate intermediarului imobiliar de către înstrăinător, sau sunt cunoscute de către intermediarul imobiliar.

**(2)** Intermediarul imobiliar care are un contract încheiat cu dobânditorul trebuie să depună eforturi pentru a se asigura că informațiile relevante care pot influența orice decizie referitoare la o tranzacție sunt transmise dobânditorului în cel mai scurt timp posibil și rezonabil.

#### **ART. 46. - Informații pentru clientul înstrăinător**

**(1)** Intermediarul imobiliar care desfășoară activitate de intermediere în baza unui contract încheiat cu înstrăinătorul trebuie să furnizeze clientului înstrăinător informații privind tranzacția imobiliară preconizată, cum ar fi următoarele:

- a) consiliere cu privire la prețurile pieței pentru bunul imobiliar care se va vinde;
- b) detalii asupra cheltuielilor previzibile în sarcina înstrăinătorului,

inclusiv cheltuieli de marketing și alte cheltuieli generale, taxe, onorarii;

- c) strategii de marketing;
- d) posibilitățile de a obține valoare adăugată;
- e) reglementările locale aplicabile;
- f) toate documentele necesare pentru efectuarea tranzacției.

**(2)** Intermediarul imobiliar care are un contract încheiat cu înstrăinătorul trebuie să depună eforturi pentru a se asigura că informațiile relevante care pot influența orice decizie referitoare la o tranzacție sunt transmise înstrăinătorului în cel mai scurt timp posibil și rezonabil.

## *SECȚIUNEA a 6-a*

### *Conținutul contractului de intermediere imobiliară*

**ART. 47. - (1)** Indiferent de tipul contractului de intermediere imobiliară, acesta va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) datele de identificare a părților;
- b) numărul unic de înregistrare al intermediarului imobiliar în RENII;
- c) obiectul contractului/natura activităților pe care intermediarul imobiliar urmează să le efectueze;
- d) descrierea imobilului oferit spre înstrăinare, respectiv caracteristicile principale ale imobilului căutat pentru dobândire;
- e) condițiile generale ale tranzacției imobiliare preconizate, inclusiv prețul solicitat de înstrăinător, precum și prețul minim de înstrăinare acceptat, dacă este cazul, respectiv prețul pe care este dispus să îl plătească dobânditorul, respectiv prețul maxim de dobândire acceptat, dacă este cazul;
- f) termenul de valabilitate al contractului;
- g) remunerația datorată de client intermediarului imobiliar pentru activitatea specifică desfășurată în condițiile prezentei legi și alte cheltuieli de plătit;
- h) precizarea situațiilor în care clientul datorează remunerația intermediarului imobiliar;
- i) drepturile și obligațiile părților;
- j) specificarea dacă intermediarul imobiliar acționează în calitate de intermediar exclusiv sau în calitate de intermediar de tranzacție;

- k) dacă este permisă sau nu subcontractarea activităților de către intermediarul imobiliar care încheie contractul cu clientul către un alt intermediar imobiliar;
- l) condițiile în care contractul poate fi denunțat unilateral;
- m) condițiile în care contractul poate fi reziliat;
- n) data încheierii contractului.

**(2)** În plus față de elementele enumerate la alin. (1), contractul de intermediere în care intermediarul imobiliar acționează în calitate de intermediar de tranzacție trebuie să conțină, în cuprinsul său sau într-un document separat constituit anexă la contract:

- a) obligațiile specifice intermediarului de tranzacție, astfel cum sunt prevăzute la art. 32 pct. 1-7.
- b) obligațiile de dezvăluire specifice intermediarului de tranzacție, astfel cum sunt prevăzute la art. 38.

**(3)** În plus față de elementele enumerate la alin. (1), contractul de intermediere în care intermediarul imobiliar acționează în calitate de intermediar exclusiv trebuie să conțină, în cuprinsul său sau într-un document separat constituit anexă la contract:

- a) obligațiile specifice intermediarului exclusiv, astfel cum sunt prevăzute la art. 33 alin. (3) pct. 1-9.
- b) obligațiile de dezvăluire specifice intermediarului exclusiv astfel cum sunt prevăzute la art. 40.
- c) termenii și condițiile exclusivității, inclusiv cele referitoare la cooperarea intermediarului exclusiv cu intermediarii imobiliari ai celeilalte părți a tranzacției imobiliare, dacă este cazul.

**(4)** Contractele de intermediere imobiliară în care clientul are calitatea de potențial dobânditor vor conține, în mod suplimentar, caracteristicile generale ale imobilului care pot influența decizia de a intra în tranzacția imobiliară, incluzând nivelul de finisare, dimensiuni, vechime și poziționarea față de punctele cardinale.

**ART. 48.** - Titularii drepturilor asupra imobilului au obligația de a menționa în contractul încheiat cu intermediarul imobiliar viciile cunoscute ale imobilului, iar intermediarul imobiliar are obligația de a transmite aceste informații către cealaltă parte a tranzacției imobiliare. Sunt incluse în categoria viciilor cunoscute de către clientul titular al drepturilor asupra imobilului circumstanțe precum surse de zgomot, umezeală, poluare, miros, pericol de inundații sau surpări, organizarea în apropiere a unor manifestări populare periodice, istoricul terenului sau al clădirii, posibile



dezavantaje ale vecinătăților, pe care titularul drepturilor asupra imobilului în mod rezonabil puteau să le cunoască.

## **CAPITOLUL V**

### **Înregistrarea și publicitatea intermediarilor imobiliari în RENII**

**ART. 49. - (1)** Înregistrarea intermediarilor imobiliari se realizează prin înscrierea acestora în RENII.

**(2)** Activitățile specifice profesiei de intermediar imobiliar pot fi desfășurate numai de către intermediarii imobiliari înscriși în RENII.

**ART. 50. - (1)** Autoritatea este responsabilă cu întocmirea, actualizarea și publicarea RENII.

**(2)** Autoritatea înregistrează în RENII, în conformitate cu prevederile prezentei legi, toți intermediarii imobiliari care au drept de exercitare a profesiei pe teritoriul României.

**(3)** RENII este public și se afișează pe pagina de internet a Autorității. Autoritatea actualizează RENII lunar.

**(4)** Autoritatea organizează evidența din RENII prin înscrierea în secțiuni distincte a agenților imobiliari și a agențiilor imobiliare, respectiv a agenților imobiliari suspendați și a agențiilor imobiliare suspendate.

**(5)** Informațiile și datele care se înscriu în RENII sunt stabilite prin actul Autorității.

**ART. 51.- (1)** Înscrierea în RENII se face la cererea persoanei interesate.

**(2)** Persoana fizică interesată formulează cererea de înscrierea în RENII în baza diplomei eliberată de școala acreditată conform art. 10.

**(3)** Persoana juridică interesată formulează cererea de înscrierea în RENII în baza documentelor din care rezultă îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 11 alin. (1) pct. 1-5, respectiv:

**(4)** Cererea de înscriere în RENII formulată de persoana interesată se soluționează de către Autoritate numai după achitarea taxei de înscriere în RENII. Taxa de înscriere în RENII reprezintă venit la bugetul Autorității și se stabilește prin actul Autorității.

**(5)** Contestarea ordinului de soluționare a cererii de înscriere în RENII se poate face, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ.

**ART. 52. - (1)** În cazul admiterii cererii de înscriere prevăzută la art. 51 alin. (4), Autoritatea eliberează agentului imobiliar sau agenției imobiliare,

după caz, o autorizație de exercitare a profesiei, concomitent cu înscrierea sa în RENII.

**(2)** În situația de la alin. (1), Autoritatea atribuie agentului imobiliar sau agenției imobiliare, după caz, un număr unic de înregistrare, care va fi înscris în RENII și în autorizația eliberată acestuia.

**(3)** Toate contractele încheiate de intermediarul imobiliar trebuie să conțină numărul său unic de înregistrare înscris în RENII și în autorizația de exercitare a profesiei și numărul de identificare al agentului imobiliar.

**(4)** Toate contractele încheiate de agenția imobiliară trebuie să conțină numărul unic de înregistrare al agenției înscris în RENII și în autorizația de exercitare a profesiei, precum și numărul unic de identificare al agentului responsabil din cadrul agenției imobiliare, inclusiv în anunțurile de promovare a imobilului.

## **CAPITOLUL VI**

### **Răspundere și sancțiuni**

**ART. 53.** - În desfășurarea activității lor, intermediarii imobiliari răspund disciplinar, administrativ, civil sau penal, după caz.

**ART. 54.** - Exercițarea, fără drept, a oricărei activități specifice profesiei de intermediar imobiliar prevăzute de prezenta lege constituie infracțiune și se pedepsește conform legii penale.

**ART. 55.** - Intermediarul imobiliar răspunde entru nerespectarea prevederilor prezentei legi sau ale actelor emise în aplicarea acesteia, pentru nerespectarea actelor obligatorii adoptate de către Autoritate, precum și pentru orice fapte săvârșite în legătură cu profesia sau în afara acesteia, care sunt de natură să prejudicieze onoarea și prestigiul profesiei.

#### **ART. 56. - Abaterile**

**(1)** Constituie abateri următoarele fapte:

1. desfășurarea de către o agenție imobiliară a activităților reglementate de prezenta lege care presupun interacțiunea cu clientul prin intermediul unei persoane care nu are calitatea de intermediar imobiliar autorizat și înscris în RENII, contrar prevederilor art. 13 alin. (3);
2. desfășurarea unor activități de colaborare între intermediarii imobiliari fără a se prevedea în cuprinsul contractului de colaborare în mod expres care este intermediarul care încheie contractul de

- colaborare cu clientul, contrar prevederilor art. 15;
3. nerespectarea obligației intermediarilor imobiliari de a își reînnoi autorizația de exercitare a profesiei, prevăzută la art. 19 alin. (1);
  4. neefectuarea formării profesionale continue de către agentul imobiliar sau brokerul imobiliar al agenției imobiliare, după caz, contrar prevederilor art. 19 alin. (2) pct. 1 sau art. 19 alin. (3) pct. 1, după caz;
  5. nerespectarea obligației intermediarilor imobiliari de a încheia anual o poliță de asigurare de răspundere profesională, contrar prevederilor art. 20 alin. (2) și art. 26 alin. (1) pct. 2;
  6. solicitarea unui intermediar imobiliar de plată a remunerației de către o parte a tranzacției imobiliare cu care nu a încheiat un contract, în condițiile prezentei legi, contrar prevederilor art. 23 alin. (3);
  7. încasarea în avans a remunerației, în absența stipulării acordului scris al clientului și a situațiilor în care intermediarul este obligat să înapoieze clientului sumele primite în avans cu acest titlu contrar prevederilor art. 23 alin. (5);
  8. primirea, deținerea și utilizarea de către intermediarul imobiliar a fondurilor bănești de la clienți, în legătură cu tranzacția imobiliară intermediată, cu încălcarea prevederilor art. 25;
  9. încheierea unui contract de intermediere imobiliară cu un înstrăinător în absența prezentării dovezii legale privind dreptul asupra imobilului, contrar prevederilor art. 30 alin. (1);
  10. utilizarea de către intermediarul imobiliar a cheilor imobilului încredințate de către înstrăinător cu încălcarea art. 30 alin. (3);
  11. încălcarea de către intermediarul de tranzacție a oricăreia dintre obligațiile sale față de client prevăzute la art. 32 alin. (1) pct. 1-7;
  12. încălcarea de către intermediarul exclusiv a oricăreia dintre obligațiile sale față de client prevăzute la art. 33 alin. (3) pct. 1-9;
  13. nerespectarea obligației intermediarului exclusiv de a coopera cu alți intermediari imobiliari, astfel cum este prevăzută la art. 33 alin. (5)-(8);
  14. utilizarea de către un intermediar imobiliar care cooperează cu intermediarul exclusiv al înstrăinătorului a oricărei informații sau document pus la dispoziție de către intermediarul exclusiv, în scopul

promovării imobilului de către intermediarul cooperativ, în absența acordului scris prealabil al intermediarului exclusiv, contrar prevederilor art. 33 alin. (9);

15. încălcarea de către un intermediar imobiliar care cooperează cu un intermediar exclusiv prevederilor art. 33 alin. (10);
16. desfășurarea activităților de intermediere cu încălcarea prevederilor art. 21 alin. (2) lit. i) și j);
17. nerespectarea prevederilor art. 34 referitoare la condițiile modificării calității de intermediar exclusiv în cea de intermediar de tranzacție;
18. nerespectarea prevederilor art. 35 referitoare la rezolvarea cumulului calităților de intermediar exclusiv al ambelor părți ale tranzacției imobiliare;
19. încălcarea de către intermediarul imobiliar a oricăreia dintre obligațiile sale față de terț prevăzute la art. 36 alin. (1) pct. 1-3 și alin. (2);
20. nerespectarea de către un intermediar imobiliar a obligației de prezentare și explicare a dreptului de opțiune anterior stabilirii unei relații de intermediere, prevăzută la art. 37;
21. nerespectarea de către intermediarul imobiliar a obligației sale de a furniza clientului dobânditor informațiile prevăzute la art. 44 și art. 45;
22. nerespectarea de către intermediarul imobiliar a obligației sale de a furniza clientului înstrăinător informațiile prevăzute la art. 44 și art. 46;
23. încheierea de către un intermediar imobiliar a unui contract de intermediere imobiliară care nu conține toate elementele prevăzute la art. 47;
24. nerespectarea oricărei alte prevederi din prezenta lege sau din reglementările emise în aplicarea acesteia.

**(2)** Constituie abatere gravă și se sancționează cu retragerea calității de intermediar imobiliar oricare dintre următoarele fapte:

1. Desfășurarea de către intermediarii imobiliari a activităților de intermediere imobiliară anterior sau în absența încheierii unui contract încheia în formă scrisă cu clientul, contrar prevederilor art. 3 alin. (5) și art. 26 alin. (1) pct. 1;

2. Încasarea de către intermediarul imobiliar a unor sume de bani, în mod direct sau indirect, de la o parte a tranzacției imobiliare care nu este clientul său sau de la un alt intermediar imobiliar cu care nu a încheiat anterior un contract de colaborare;
3. Nerespectarea de către intermediarul de tranzacție a obligațiilor sale de dezvăluire față de client, astfel cum sunt prevăzute la art. 38, sau a obligațiilor sale de dezvăluire față de terț prevăzute la art. 39;
4. Nerespectarea de către intermediarul exclusiv a obligațiilor sale de dezvăluire față de client, astfel cum sunt prevăzute la art. 40, sau a obligațiilor sale de dezvăluire față de terț prevăzute la art. 41;
5. Nerespectarea de către intermediarul imobiliar a obligației sale de a dezvălui dubla calitate în care acționează în legătură cu potențiala tranzacție imobiliară și prioritatea calității de intermediar exclusiv, în cazul prevăzut la art. 42.

**(3)** Procedura de sancționare aplicabilă intermediarilor imobiliari se stabilește prin actul Autorității.

#### **ART. 57. - Sancțiunile**

**(1)** Sancțiunile care se aplică intermediarilor imobiliari, în funcție de gravitatea abaterilor săvârșite, sunt următoarele:

1. avertisment;
2. penalitate disciplinară de la 3000 lei la 30.000 lei, care se face venit la bugetul Autorității;
3. suspendarea calității de intermediar imobiliar pe o perioadă de la o lună la un an;
4. retragerea calității de intermediar imobiliar.

**(2)** Suspendarea calității de intermediar imobiliar constă în interzicerea exercitării activităților specifice profesiei pe durată determinată.

**(3)** Retragerea calității de intermediar imobiliar implică interzicerea exercitării profesiei și se referă la toate activitățile specifice intermediării imobiliare reglementate de prezenta lege.

**(4)** Atunci când se aplică o sancțiune unei agenții imobiliare, o sancțiune poate fi aplicată și agentului imobiliar autorizat ale cărei acțiuni sau omisiuni se află la originea faptelor agenției imobiliare pentru care aceasta din urmă este sancționată.

**(5)** În cazul în care se constată săvârșirea unei abateri printr-o faptă comisă în circumstanțe care presupun participarea atât a unei agenții

imobiliare, cât și a unui agent imobiliar colaborator al acesteia, stabilirea subiectului activ al abaterii respective, mai precis delimitarea situațiilor în care răspunde doar agenția imobiliară sau doar agentul imobiliar sau atât agenția imobiliară cât și agentul imobiliar se va face de la caz la caz, ținând seama de împrejurările de fapt ale faptei respective și de criteriile care se vor stabili în actul prevăzut la art. 56 alin. (3).

**(6)** Organul care aplică sancțiunea poate dispune publicarea completă sau parțială a hotărârii. De asemenea, poate impune agenților imobiliari obligația de a urma o pregătire profesională suplimentară într-o perioadă specificată.

**(7)** În cazul retragerii calității de intermediar imobiliar, persoana sancționată poate solicita redobândirea calității după trecerea unui termen de cel puțin doi ani de la data aplicării sancțiunii disciplinare.

## **CAPITOLUL VII**

### **Dispoziții finale și tranzitorii**

**Art. 58. - (1)** Persoanele care la data intrării în vigoare a prezentei legi desfășoară activități de agent imobiliar, în baza unui contract de muncă sau în calitate de persoană fizică autorizată ori de administrator, director ori colaborator într-o agenție imobiliară, ori în calitate de agenție imobiliară, potrivit legii, care dovedesc aceasta cu documente eliberate de autorități publice sau extrase din registre oficiale, după caz, și care îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 9 alin. (1) pct. 1-3, respectiv la art. 11 alin. (1) pct. 1-4 devin intermediari imobiliari în condițiile prezentului articol.

**(2)** Prevederile alin. (1) se aplică și persoanelor fizice cărora le-a fost eliberată o diplomă recunoscută de autorități urmarea absolvirii unei forme de învățământ acreditată de ANC pentru ocupația de agent imobiliar, anterior datei de intrare în vigoare a prezentei legi.

**(3)** Pentru dobândirea calității de intermediar imobiliar conform alin. (1), persoanele interesate depun cereri de înscriere în RENII la Autoritate, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

**(4)** Îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1) este verificată de Autoritate, în termen de cel mult 3 luni de la data depunerii cererii, pe baza documentelor stabilite de către Autoritate.

**(5)** Lista persoanelor fizice și juridice care îndeplinesc condițiile de dobândire a calității de intermediar imobiliar autorizat constituie primul RENII, care se întocmește și se afișează de către Autoritate în termen de cel mult 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, pe pagina

electronică a Autorității.

**ART. 59.** - Persoanele care se află în situațiile reglementate la art. 58 alin. (1) la data intrării în vigoare a prezentei legi își pot continua activitatea de intermediere imobiliară, cu condiția înscrierii în primul RENII conform prevederilor art. 58 alin. (3).

**ART. 60.** - Ori de câte ori în cuprinsul unui act normativ se face referire la agenți imobiliari sau la agenții imobiliare, referirea se va înțelege ca fiind făcută la intermediari imobiliari, persoane fizice (agenți imobiliari) sau persoane juridice (agenții imobiliare), autorizați în conformitate cu dispozițiile prezentei legi.

**ART. 61.** - (1) Prevederile art. 2 pct. 28, 29 și 30 din Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se abrogă.

(2) Prevederile prezentei legi se completează cu prevederile Legii nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate din România, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 49/2009 privind libertatea de stabilire a prestatorilor de servicii și libertatea de a furniza servicii în România, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 68/2010 și ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.

**Președintele  
Camerei Deputaților  
Ion-Marcel CIOLACU**

**p. Președintele  
Senatului  
Alina Ștefania GORGHIU**