

## EXPUNERE DE MOTIVE

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL	
INTRARE	Nr. 1878
IEȘIRE	
Ziua... 13	Luna... 03, 2024

### Secțiunea 1

#### Titlul proiectului de act normativ

Propunere legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară

### Secțiunea a 2-a

#### Motivul emiterii actului normativ

##### 2.1. Descrierea situației actuale

Activitatea de intermediere imobiliară se desfășoară în conexiune cu tranzacții de vânzare-cumpărare de imobile ori cu tranzacții de închiriere a imobilelor. Principalul segment al tranzacțiilor imobiliare are în vedere sectorul rezidențial (imobile cu destinația de locuință), segmentul comercial (imobile cu destinație de birouri și altele non-rezidențiale) și cel industrial (imobile cu un grad tehnic exploatate în activitatea de producție) având o pondere mai redusă în volumul total al tranzacțiilor imobiliare.

Clasificarea Ocupațiilor din România (COR) include ocupația de agent imobiliar (broker imobiliar) cu codul COR 333401. Standardul ocupațional a fost elaborat în anul 1997, acesta fiind însă depășit de realitățile socio-economice ale activității de intermediere, care a crescut cantitativ în relație directă cu creșterea pieței tranzacțiilor imobiliare din România în ultimii 15 ani. Standardul ocupației COR 333401 din anul 1997 nu mai corespunde cadrului legislativ privind formarea profesională a adulților, reformat pentru a răspunde cerințelor europene în materia certificării competențelor și liberei circulații a serviciilor și a lucrătorilor, motiv pentru care acest standard ocupațional a fost arhivat de Autoritatea Națională pentru Calificări (ANC) în anul 2023.

Piața intermediarilor imobiliare din România a făcut obiectul unei investigații a Consiliului Concurenței (CC) pentru analizarea pieței imobiliare și a serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare, investigație concentrată pe sectorul rezidențial "datorită ponderii acestuia în averea totală a populației și în volumul total al pieței imobiliare". Prin raportul său din octombrie 2009, autoritatea națională de concurență a semnalat lipsa de transparență a pieței serviciilor de intermediere imobiliară. S-a reținut că "piața imobiliară, în general, și piața rezidențială, în special, se deosebesc fundamental de piețele obișnuite pe care se tranzacționează bunuri, servicii sau active. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetria informațională, preturi rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Astfel, sunt generate riscuri semnificative pentru sistemul financiar, care este strâns legat de piața imobiliară prin garanțiile ipotecare, precum și pentru restul economiei, prin afectarea procesului investițional și a mobilității forței de muncă. În acest context, rolul serviciilor conexe pieței imobiliare (notarii, agențiile imobiliare, experții geodezi și evaluatorii) este extrem de important pentru estomparea asimetriilor informaționale și creșterea transparenței. În plus, lichiditatea pieței poate fi ameliorată prin intermediul unor costuri de tranzacționare mai reduse, creșterea vitezei și a calității acestor servicii".

Focalizarea informațiilor statistice privind piața imobiliară, atât la nivel național, cât și la nivel european, asupra segmentului rezidențial validează ponderea covârșitoare a acestuia. Conform Raportului Institutului Național de Statistică (INS) "Fondul de locuințe Anul 2022", "locuința este una din nevoile de bază ale populației, iar accesul la aceasta reprezintă un factor important de menținere și îmbunătățire a calității vieții, precum și o componentă esențială a societății". Statistica locuințelor pe anul 2022 indică păstrarea fondului ascendent din ultimii ani, la data de 31.12.2022 existând 9.655.685 locuințe în România (aferele unei suprafețe locuibile de 470.186.995 mp).

În același sens a reținut și CC prin raportul său: "Majoritatea persoanelor efectuează pe parcursul vieții foarte puține tranzacții imobiliare, iar acestea, pe lângă faptul că reprezintă cea mai importantă tranzacție financiară în care sunt implicate, au și un grad ridicat de complexitate din punct de vedere legal, financiar și fiscal (...). În afara ineficiențelor structurale, inerente majorității piețelor imobiliare din lume, piața românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacționării în monedă străină, scăderii populației și numărului extrem de mare de locuințe ocupate de proprietari (piață redusă a chiriilor). Această situație este amplificată de lipsa de transparență a pieței (inexistența unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate și viteza scăzută de tranzacționare, precum și de birocrăția excesivă din domeniul construcțiilor."

Conform Raportului INS "Investițiile nete și construcțiile din economia națională Anul 2022", investițiile concretizate în lucrări de construcții noi, în anul 2022 au însumat 88.825.300.000 lei, reprezentând 59,2% din totalul investițiilor realizate în economia națională, față de 58,0%, cât a fost în anul 2021. Volumul lucrărilor de construcții, ca serie brută, pe elemente de structură și pe tipuri de construcții, în anul 2022, comparativ cu anul 2021, a crescut pe total cu 12,9%.

Din 2010 INS procesează informații statistice referitoare la evoluția prețurilor proprietăților imobiliare (rezidențiale). Elaborarea metodologiei de calcul a început în anul 2008 în baza unei colaborări între Institutul Național de Statistică (INS) – Banca Națională a României (BNR) – Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR). Colectarea informațiilor de la birourile notariale a început cu luna ianuarie 2009 și se realizează de către INS cu sprijinul camerelor teritoriale ale notarilor publici. Conform Buletinului Statistic de Prețuri publicat de INS, indicii prețurilor proprietăților rezidențiale (IPPR) sunt în continuă creștere (de la 131,45 în trimestrul I al anului 2021 până la 146,83 în trimestrul IV al anului 2022), date din care "rezultă un trend ascendent de creștere a IPPR, care se pune în legătură atât cu creșterea volumului tranzacțiilor imobiliare în România, cât și cu creșterea valorii agregate a acestora".

Importanța serviciilor de intermediere imobiliară a fost just subliniată prin Raportul CC, atât prin volumul acestora – ponderea tranzacțiilor intermediare fiind estimată la 70% din totalul pieței imobiliare -, cât și sub aspectul rolului agenției/agentului imobiliar - "Piața tranzacțiilor imobiliare rezidențiale este o piață "de căutare" pe care prețurile sunt stabilite prin negocieri bilaterale (...). Prețul afișat al unei proprietăți scoase la vânzare are un rol important în atragerea cumpărătorilor și furnizează informații importante legate de calitatea proprietății. Totuși, în majoritatea cazurilor prețul plătit efectiv este substanțial mai scăzut, iar acest fapt se datorează negocierilor bilaterale. Cele două procese fundamentale pentru funcționarea pieței imobiliare, respectiv cel de căutare și cel de negociere, sunt facilitate de agențiile imobiliare. Agențiile imobiliare reprezintă intermediarii între cerere și ofertă și asigură întâlnirea celor două componente ale pieței, precum și alte tipuri de servicii (de evaluare, de consultanță financiară etc.). (...)

Conform estimărilor disponibile public, 10.000 de agenții imobiliare activau la sfârșitul anului 2008 pe piața națională, iar, din acestea, aproximativ 20% desfășurau activități de intermediere în București. (...) Este foarte probabil ca evoluția recentă a numărului de agenții imobiliare să aibă o dinamică negativă pronunțată datorită ajustării considerabile a mediului economic și, implicit, a pieței imobiliare autohtone. (...) apartenența la o asociație profesională nu este obligatorie, iar marea majoritate a firmelor care desfășoară activități de intermediere imobiliară nu fac parte din nicio astfel de organizație. (...) În România, nu există reglementări privind agențiile imobiliare în afara reglementărilor administrative și fiscale valabile pentru toți agenții economici care desfășoară activități pe teritoriul țării. (...) cea mai importantă presiune concurențială pe această piață rămâne cea exercitată direct de consumatori (...)"

În *Raportul său pe anul 2021*, BNR arăta că "Dinamica anuală a creditului acordat sectorului privat și-a accelerat considerabil ascensiunea, urcând la mijlocul anului pe palierul de două cifre și atingând în luna decembrie un maxim al ultimilor 12 ani și jumătate (...). Populația a continuat să își consolideze activele pe parcursul anului 2021 (+8%), în special ca urmare a majorării activelor nefinanciare pe fondul accelerării creșterii prețurilor bunurilor imobiliare rezidențiale în a doua parte a anului (...) Piața imobiliară a înregistrat o accelerare a activității pe segmentul rezidențial, în special în prima parte a anului 2021, în timp ce pe segmentul comercial activitatea s-a redus. Indicele lucrărilor de construcții s-a majorat cu peste 20% în cazul clădirilor rezidențiale și s-a contractat cu 10% în cazul celor nerezidențiale în anul 2021. (...)

Expunerile instituțiilor de credit față de piața imobiliară rezidențială se mențin la un nivel important (69% din creditul acordat populației, decembrie 2021), ponderea creditului ipotecar în total credit nou fiind de 49% în decembrie 2021, similar celei din anul 2020 (50%), dar peste cea aferentă anului 2019 (44%). Un risc nou

aferent portofoliului de credit ipotecar este acela privind achiziția de locuințe în scop investițional, aceste credite fiind caracterizate de un nivel al neperformanței mai ridicat comparativ cu creditele acordate în scop locativ. (...)

Pe piața imobiliară comercială, volumul tranzacțiilor a revenit la valoarea de dinainte de pandemie (0,92 miliarde euro), după ce în anul 2020 se redusese semnificativ (0,58 miliarde euro). Cele mai importante creșteri au fost înregistrate în cazul spațiilor industriale (volumul tranzacțiilor în acest caz fiind aproape de valoarea maximă înregistrată în anul 2015) și în cel al clădirilor de retail. Segmentul clădirilor de birouri continuă să fie cel mai afectat, volumul tranzacțiilor situându-se sub cel înregistrat în anul 2020, în timp ce rata spațiilor neocupate în București s-a majorat ușor, la 13%. Investitorii nerezidenți continuă să domine piața imobiliară comercială din România, doar 12% din valoarea tranzacțiilor fiind realizate de firme cu capital românesc."

Conform *Raportului anual 2022 al BNR*, "Dinamica pieței imobiliare rezidențiale a fost mixtă în cursul anului 2022, accelerarea importantă din prima jumătate a anului 2022 fiind urmată de o temperare în a doua jumătate a anului (...) Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut cu 7,2% în anul 2022, această dinamică menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune, dar în apropierea mediei UE-27 (+7,7%). (...)

Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială au consemnat o creștere anuală de 4% la finalul anului 2022 comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior și au rămas în continuare la un nivel ridicat (69%). (...) Piața imobiliară comercială a marcat în anul 2022 o revenire semnificativă în urma ajustărilor negative din perioada pandemiei, evoluție reflectată în valoarea investițiilor imobiliare comerciale (în creștere cu 36% față de anul 2021 (...)). Mai mult de jumătate din totalul investițiilor (62%) au fost orientate către spații de birouri, 24% către clădiri de retail și doar 7% către spații industriale. Aproximativ două treimi din investițiile realizate în anul 2022 au fost efectuate în București (69%). Jumătate din totalul expunerilor instituțiilor de credit din România pe segmentul companiilor nefinanciare sunt pe piața imobiliară comercială. Acest segment a înregistrat o accelerare importantă în anul 2022, pe fondul creșterii anuale cu 17% a creditului acordat sectoarelor imobiliar și construcții, cu 6 puncte procentuale în plus față de evoluția din anul precedent. Deși a continuat să se reducă de la 7,8% la finalul anului 2021 la 6,2% la sfârșitul anului 2022, rata de neperformanță pentru creditele cu garanții imobiliare reprezintă în continuare o preocupare importantă."

În pofida importanței majore a serviciilor de intermediere imobiliară, atât pentru economia națională și sectorul bancar, cât și pentru consumatori (evidențiate prin datele statistice de mai sus), în România nu există o reglementare a acestei activități, nici sub aspectul unor cerințe minime de pregătire profesională pentru a putea intermedia tranzacții imobiliare, nici sub aspectul răspunderii și obligațiilor furnizorilor de servicii față de beneficiar și în relație cu alți profesioniști activi pe piața intermedierei imobiliare.

Inexistența oricărei reglementări a domeniului a fost semnalată în piață ca sursă a unor numeroase probleme legate de funcționarea optimă a pieței intermedierei imobiliare, fiind relevant faptul că introducerea unei reglementări a fost solicitată atât din partea beneficiarilor serviciilor, dar și din partea profesioniștilor înșiși. O primă intenție de reglementare a constat în adoptarea *Ordonanței Guvernului nr. 3/2000 privind organizarea activității agenților imobiliari*, care a desemnat însă autoritate competentă un organism profesional rezultat prin reorganizarea unei asociații profesionale, înființată prin hotărâre judecătorească în baza *Ordonanței Guvernului nr. 26/2000* cu privire la asociații și fundații, desemnare ce a nesocotit principiul constituțional al separației puterilor. În Parlamentul României a existat o primă inițiativă de reglementare - *propunere legislativă privind reglementarea activității agenților imobiliari și a societăților de intermediere imobiliară din care fac parte aceștia* (Senat L906/2007, Camera Deputaților PLX 187/2008), care nu s-a materializat deoarece nu a propus o soluție juridică viabilă, coerentă și constituțională de reglementare a activității agenților imobiliari.

Ulterior, în Parlamentul României a fost reluată și aprofundată preocuparea pentru reglementarea acestui domeniu, mai întâi prin *propunerea legislativă privind organizarea activității agenților imobiliari* (Senat L145/2020, Camera Deputaților PLX 247/2020), iar apoi prin *propunerea legislativă privind organizarea activității de intermediere imobiliară* (Senat L121/2023, Camera Deputaților PLX 310/2023).

Prezenta inițiativă legislativă cuprinde o viziune nouă și adaptată cerințelor actuale, fiind elaborată cu valorificarea informațiilor și observațiilor centralizate pe parcursul procedurilor legislative anterioare, urmărind respectarea cerințelor de claritate și previzibilitate a legii, precum și atingerea obiectivelor de interes public prin mijloace proporționale, necesare și adecvate, referitoare la introducerea unor reglementări specifice activității de intermediere imobiliară în România.

Prezentul proiect de act normativ a fost elaborat ca urmare a unor analize, studii și evaluări aprofundate efectuate de către inițiatori, în contextul obligațiilor care îi revin României în calitate de stat membru al Uniunii Europene. Domeniul de reglementare al proiectului este corelat cu măsurile legislative generale armonizate prin (i) *Directiva 2005/36/CE privind recunoașterea calificărilor profesionale*, transpusă prin *Legea nr. 204/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate din România, cu modificările și completările ulterioare* și (ii) *Directiva 2006/123/CE privind serviciile în cadrul pieței interne*, transpusă prin *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*.

De asemenea, la elaborarea prezentului proiect de act normativ au fost observate măsurile armonizate prin *Directivei (UE) 2018/958 privind efectuarea unui test de proporționalitate înainte de adoptarea unor noi reglementări referitoare la profesii*, transpusă intern prin *Legea nr. 245/2020 privind efectuarea unui test de proporționalitate anterior adoptării unor noi reglementări referitoare la profesii, cu modificările și completările ulterioare*. În legislația Uniunii Europene nu există dispoziții de armonizare a legislațiilor statelor membre în ceea ce privește reglementarea profesiei de agent imobiliar sau broker imobiliar, iar la nivelul Comisiei Europene nu există deocamdată o intenție de adoptare a unor astfel de dispoziții armonizate.

Inițiatorii au avut în vedere demersurile anterioare ale Comisiei Europene privind monitorizarea reglementărilor aplicabile agenților imobiliari (profesie-cheie selectată), recomandările și reconsiderarea politicii Comisiei privind reformarea reglementării serviciilor profesionale, precum și îndrumările Comisiei pentru evaluarea proporționalității conform Directivei 958/2018. De asemenea, a fost analizată situația reglementării profesiei de agent imobiliar / broker imobiliar în legislațiile statelor membre ale UE, cu identificarea statelor care au reglementat profesia și analiza comparativă a conținutului fiecăruia din actele legislative respective.

Studiile și evaluările inițiatorilor au condus la concluzia că introducerea unor dispoziții minimale privind restricționarea accesului pe piața serviciilor de intermediere imobiliară și exercitarea acestei activități se impune și se justifică pentru a se putea asigura în mod efectiv în acest domeniu: (i) *protecția consumatorilor* de servicii de intermediere imobiliară, (ii) *protecția beneficiarilor serviciilor și a lucrătorilor*, (iii) *asigurarea corectitudinii tranzacțiilor comerciale*, precum și (iv) *combaterea fraudei și prevenirea cazurilor de evaziune fiscală și de evitare a obligațiilor fiscale*. Această concluzie se fundamentează pe evaluarea cerințelor profesionale restrictive prin prisma criteriilor specifice prevăzute de *Legea 245/2020*, prezentate în cuprinsul documentului explicativ al testului de proporționalitate ce va sta la baza adoptării prezentului proiect de act normativ.

Normele generale în vigoare sunt insuficiente pentru minimalizarea riscurilor identificate de inițiatori și cărora li se adresează măsurile de reglementare propuse prin acest proiect de act normativ, cum ar fi:

- Intermedierea tranzacțiilor imobiliare de către persoane necalificate corespunzător pentru complexitatea și consecințele pe care le produc aceste operațiuni (ce pot produce multiple consecințe în mod direct asupra clientului, dar și indirect asupra celorlalți participanți implicați în tranzacția imobiliară);
- Dezinformarea sau informarea greșită a persoanelor care intenționează să încheie o tranzacție imobiliară intermediată asupra rolului, obligațiilor și răspunderii intermediarului imobiliar cu care încheie contractul de intermediere, mai ales sub aspectul omisiunii de a prezenta distincția între opțiunea intermediarului de tranzacție sau a intermediarului exclusiv;
- Prevalența intereselor financiare proprii ale intermediarului imobiliar (i.e. încasarea remunerației urmarea încheierii tranzacției intermediare) în detrimentul intereselor clientului (ce pot produce consecințe precum vânzarea imobilelor la un preț inferior sau cumpărarea unui imobil la un preț superior celui pe care clientul ar putea să îl obțină, ori încheierea tranzacției imobiliare intermediare în condiții mai dezavantajoase decât cele pe care clientul intermediarului imobiliar ar putea să le obțină);
- Deturnarea folosinței și integrității imobilului prin încredințarea cheilor de către clientul proprietar unei persoane neautorizate, în vederea efectuării de vizionări;
- Desfășurarea activității de intermediere imobiliară fără bază contractuală scrisă, în lipsa stipulării clare a conținutului raportului juridic dintre intermediar și client, de natură a produce multiple consecințe atât în detrimentul clientului, dar și în detrimentul profesioniștilor în intermediere imobiliară (cum ar fi refuzul clientului de a achita remunerația cuvenită);

- Exonerarea de răspundere a agențiilor imobiliare prin transferul responsabilității față de client către colaboratorii agenției imobiliare;
- Producerea de prejudicii în patrimoniul clienților beneficiari ai serviciilor de intermediere imobiliară, fără a se asigura o posibilitate efectivă și eficientă de reparare a acestora;
- Lipsa răspunderii și lipsa unor mijloace eficiente de tragere la răspundere, în general, a intermediarilor imobiliari pentru activitatea desfășurată;
- Existența unor practici comerciale ilicite, neloiale sau incorecte specifice relațiilor de intermediere imobiliară, atât în relație cu clientul (sau terțul, după caz), precum și în relațiile de cooperare dintre intermediarii imobiliari;
- Lipsa transparenței și corectitudinii informațiilor privind imobilele și tranzacțiile imobiliare (informarea incorectă și incompletă a cumpărătorilor despre datele imobilului; lipsa informațiilor reale despre prețurile și volumul tranzacțiilor imobiliare, la un moment dat și în dinamică; preluarea abuzivă a anunțurilor vânzătorilor de către agenții imobiliari și publicarea necontrolată în mass-media; prejudicierea cumpărătorilor care pot încheia tranzacții în necunoștință de cauză; prejudicii de natură macro-economică rezultând din utilizarea unor date inexacte ce pot altera evaluările bancare, judiciare și fiscale);
- Lipsa unui conținut minimal al drepturilor și obligațiilor părților contractului de intermediere imobiliară (abuzuri generate de conflicte de interese în persoana intermediarului privind desfășurarea tranzacției rezultând din interesele contrare ale persoanelor implicate privind prețul, condițiile de tranzacționare, remunerația serviciilor);
- Lipsa cooperării între intermediarii imobiliari produce consecințe negative (interesul vânzătorului este ca imobilul să fie prezentat tuturor potențialilor cumpărătorilor din piață, indiferent dacă vinde direct sau printr-un intermediar; interesul cumpărătorului este să aibă acces liber la toate imobilele de vânzare din piață, atât direct de la proprietari cât și prin intermediari; intermediarul are interes să încaseze comision fără a fi asigurată în unele cazuri respectarea drepturilor vânzătorului și/sau cumpărătorului).

Se desprinde concluzia necesității sociale pentru reglementarea profesiei de intermediar imobiliar (agent imobiliar sau broker imobiliar) în România, în considerarea avantajelor și schimbărilor favorabile pe care aceasta este de natură să le aducă.

## 2.2. Schimbări preconizate

Propunerea legislativă are ca obiect reglementarea activității de intermediere imobiliară, 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 broker imobiliar sau agent imobiliar, după caz, în condițiile noii legi.

Proiectul propune astfel introducerea titlului profesional de *intermediar imobiliar*, ce poate consta în titlul profesional de *broker imobiliar* sau de *agent imobiliar*, în cazul persoanelor fizice, respectiv de *agenție imobiliară* în cazul persoanelor juridice care exercită activitatea profesională de intermediere imobiliară.

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, Proiectul propune rezervarea anumitor activități profesionale celor care dețin calificările profesionale specifice.

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 (RENI)** 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 proiectului 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 această profesie profesia, textul reglementează următoarele:

#### 2.2.1. Condițiile și procedura de autorizare a intermediarilor imobiliari

Din punct de vedere terminologic, propunem utilizarea termenului generic de *intermediar imobiliar* pentru profesia reglementată, persoana fizică care a dobândit calificările necesare nivelului de competență CNC 6 (cu responsabilitățile și autonomia corespunzătoare) fiind denumită generic *broker imobiliar*, persoana fizică care a dobândit competențele necesare nivelului de calificare CNC 4 (responsabilități și autonomie corespunzătoare) fiind denumită generic *agent imobiliar*, iar persoana juridică *agenție imobiliară*.

Se propune reglementarea distinctă a condițiilor pentru dobândirea calității de *agent imobiliar*, respectiv de *broker imobiliar*, corelate cu cerințele legislației în vigoare privind formarea profesională a adulților.

*Agentul imobiliar* trebuie să dețină competențe profesionale specifice *nivelului de calificare CNC*. Conform legislației în vigoare, pentru nivelul de calificare CNC 4 cerința minimă de studii presupune absolvirea unei *forme de învățământ secundar superior - nivel ISCED 3*. Competențele profesionale specifice se dobândesc prin absolvirea unui *curs de calificare* organizat de către un furnizor de formare profesională pentru ocupația de agent imobiliar, nivel CNC 4, conform standardului ocupațional corespunzător aprobat de ANC, cu o durată de cel puțin 1.080 ore de formare profesională inițială, din care cel puțin 360 de ore trebuie să conștie în pregătirea teoretică și cel puțin 720 de ore într-o pregătire practică, în acord cu prevederile legale în vigoare privind formarea profesională a adulților.

*Brokerul imobiliar* trebuie să dețină competențe profesionale specifice *nivelului de calificare CNC 6*. Conform legislației în vigoare, pentru nivelul de calificare CNC 6 cerința minimă de studii presupune absolvirea unei *forme de învățământ superior licență sau nivel echivalent - nivel ISCED 6*. Competențele profesionale specifice se dobândesc prin absolvirea unui *curs de specializare* organizat de către un furnizor de formare profesională pentru ocupația de broker imobiliar, nivel CNC 6, conform standardului ocupațional corespunzător aprobat de ANC, cu 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, în acord cu prevederile legale în vigoare privind formarea profesională a adulților.

În cazul *agenției imobiliare*, cerințele de competență/calificare profesională se verifică în persoana brokerului său imobiliar.

În vederea accesului la exercitarea profesiei, persoana fizică care a dobândit certificatul de calificare ca *agent imobiliar* sau certificatul de absolvire a cursului de specializare ca *broker imobiliar*, după caz, trebuie să susțină și să promoveze examenul de autorizare, organizat de către ANCPI. În cazul agenției imobiliare, cerința se verifică în persoana brokerului său imobiliar.

Subsecvent, persoana interesată trebuie să formuleze cerere de înscriere în RENII, în urma căreia ANCPI eliberează autorizația de exercitare a profesiei, existând astfel cerința de înregistrare.

O cerință de acces în profesie constă în *lipsa antecedentelor penale*, persoana să nu fi fost condamnată pentru săvârșirea unei infracțiuni, pentru care nu a intervenit reabilitarea, în cazul *agentului imobiliar, brokerului imobiliar și al agenției imobiliare*.

O ultimă cerință de acces pe piața intermediilor imobiliare se referă la cerința deținerii unei *polițe de asigurare de răspundere profesională*, în cazul *agentului imobiliar, brokerului imobiliar și agenției imobiliare*. Asigurarea pentru răspundere profesională trebuie încheiată anual, iar dovada trebuie depusă la ANCPI.

Standardele ocupaționale urmează a fi aprobate de către ANC.

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

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

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

#### 2.2.3. *Reînnoirea autorizației de intermediar imobiliar.*

Se propune obligativitatea reînnoirii autorizației emisă de către ANCPI, 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.

#### 2.2.4. *Asigurarea libertății prestării serviciilor.*

Proiectul cuprinde măsuri referitoare la activitățile de intermediere imobiliară de către persoane fizice sau juridice dintr-un alt stat membru, fiind incluse dispoziții referitoare la regimul general de recunoaștere a calificării profesionale dobândite în alt stat membru, precum și referitoare la condițiile exercitării profesiei de intermediar imobiliar în România, temporar sau ocazional de către cetățenii unui stat membru.

#### 2.2.5. *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 sunt stabilite prin proiect.

#### 2.2.6. *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 ANCPI, respectiv ca RENII să fie public și afișat pe pagina de internet a ANCPI, informațiile și datele care se înscriu în RENII fiind stabilite prin proiect.

Înscrierea în RENII trebuie să se facă la cererea persoanei interesate, cu respectarea cerințelor prevăzut prin proiect. În cazul admiterii cererii de înscriere, ANCPI 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.

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

*Suspendarea calității de intermediar imobiliar* intervine în cazul persoanei fizice, *agent imobiliar sau broker imobiliar*, după caz, în următoarele situații: cerere scrisă, ne-reînnoirea autorizației, neîncheierea asigurării de răspundere civilă profesională, cu titlu de sancțiune disciplinară. În astfel de cazuri, persoana fizică imobiliar este trecută în RENII în secțiunea celor suspendați, fără a i se retrage inițial autorizația, acordându-i-se posibilitatea reînscriserii ca intermediar imobiliar persoană fizică (agent imobiliar sau broker imobiliar, după caz) cu drept de liberă practică, iar în cazul agenției imobiliare/persoană juridică în următoarele situații: cerere scrisă, suspendarea temporară a activității societății înregistrată la oficiul registrului comerțului competent; cu

titlu de sancțiune disciplinară; suspendarea brokerului imobiliar, după trecerea unui termen de 30 zile fără a se îndeplini formalitățile pentru desemnarea unui broker imobiliar cu drept de liberă practică.

*Încetarea calității de intermediar imobiliar* intervine în cazul persoanei fizice, *agent imobiliar sau broker imobiliar*, după caz, în următoarele situații: cerere scrisă de renunțare la exercițiul profesiei, deces, condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, cu titlu de sancțiune disciplinară, 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: cerere scrisă de renunțare la exercițiul profesiei, radiere din registrul comerțului, condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, (iv) cu titlu de sancțiune disciplinară, 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; încetarea calității brokerului imobiliar, după trecerea unui termen de 30 zile fără a se îndeplini formalitățile pentru desemnarea unui broker imobiliar cu drept de liberă practică.

#### 2.2.8. Cerințe privind desfășurarea activității profesionale 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 definirea 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 unor prevederi legale care se regăsesc 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 (acestea din urmă mai oneroase), 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, se propune 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 contact încheiat cu aceasta.

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, proiectul prevede 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.

### 2.2.9. Răspunderea intermediarilor imobiliari.

Se instituie regula potrivit căreia, în desfășurarea activității lor, intermediarii imobiliari răspund disciplinar, administrativ, civil sau penal, după caz. Proiectul nu prevede incriminarea exercitării fără drept a profesiei de intermediar imobiliar.

Sub aspectul răspunderii disciplinare, proiectul de act normativ stabilește faptele care reprezintă abateri disciplinare, respectiv abateri disciplinare grave, precum și sancțiunile disciplinare aplicabile de către ANCPI: (i) avertisment, (ii) suspendarea calității de intermediar imobiliar pe o perioadă de la o lună la un an, (iii) retragerea calității de intermediar imobiliar.

De asemenea, în scopul asigurării eficacității măsurilor preconizate, se propune stabilirea răspunderii contravenționale a intermediarilor imobiliari, sens în care proiectul prevede faptele care constituie contravenții și sancțiunile contravenționale aplicabile de către ANCPI. Precizăm că personalul ANCPI acționează deja ca și agent constator și sancționator al contravențiilor în cazul persoanelor fizice autorizate în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei pe teritoriul României.

### 2.2.10. 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 profesiei reglementate.

Dintre cele trei modele de reglementare identificate în sistemele legislative ale statelor membre care au reglementat profesia - *reglementare de stat* (*En: state regulation*), *auto-reglementare* (*En: self-regulation*), *reglementare mixtă* (*En: mixed regulation*) - inițiatorii au optat pentru **reglementarea de stat**, apreciind că implementarea unui organism profesional în România este prematură la acest moment.

În urma analizării actelor care reglementează organizarea și funcționarea diferitelor autorități publice din România organizate la nivel central, precum și urmarea consultărilor derulate cu reprezentanții MDLPA și ANCPI, autoritatea publică desemnată prin proiect este ANCPI, aceasta confirmând posibilitatea preluării și îndeplinirii atribuțiilor specifice, incluzând:

- *Organizarea examenului de intrare în profesie și emiterea autorizațiilor pentru exercitarea profesiei de intermediar imobiliar* (inclusiv atribuirea numărului unic de înregistrare al intermediarului imobiliar și emiterea cardului profesional european), formarea profesională inițială urmând a fi asigurată de furnizorii de formare profesională autorizați, potrivit legislației în vigoare privind formarea profesională a adulților;
- *Organizarea evidenței intermediarilor imobiliari, prin înregistrarea acestora în RENII*; Raportat la atribuția întocmirii, actualizării (lunare) și publicării RENII (pe pagina de internet a ANCPI), se propune elaborarea unui *software* și organizarea evidenței intermediarilor imobiliari în sistem informatizat, aspect de natură a simplifica îndeplinirea acestei atribuții.
- *Avizarea standardelor ocupaționale aferente ocupațiilor de agent imobiliar și broker imobiliar, respectiv avizarea furnizorilor de formare profesională care doresc să organizeze programe de formare profesională pentru intermediarii imobiliari*;
- În legătură cu cazurile de *suspendare și/sau de încetare a calității de intermediar imobiliar*, ANCPI verifică cererile primite, efectuează periodic verificări din oficiu (e.g. valabilitatea asigurării de răspundere civilă profesională, reînnoirea autorizației la împlinirea termenului de trei ani de la autorizare) și emite actele administrative corespunzătoare pentru suspendarea sau retragerea calității după caz.
- ANCPI exercită *prerogativa disciplinară*, sens în care primește sesizări disciplinare și le soluționează, în conformitate cu o procedură disciplinară aprobată prin ordin cu caracter normativ al directorului general al ANCPI, constatând abateri disciplinare și aplicând sancțiuni disciplinare, după caz;
- ANCPI *constată și sancționează contravențiile* prevăzute prin proiectul de act normativ.

Inițiatorii au avut în vedere și faptul că structura ANCPI include acoperirea locală pe întreg teritoriul României, prin intermediul celor 42 de birouri de cadastru și publicitate imobiliară, organizate în fiecare județ și în

municipiul București, care funcționează în subordinea ANCP. Prin intermediul acestor instituții teritoriale s-ar putea asigura o anumită interfață cu intermediarii imobiliari, ținând seama și de posibilitatea dezvoltării de către ANCP a unei aplicații informatice pentru primirea și eliberarea unor documente prin mijloace de comunicare la distanță.

### Secțiunea a 3-a

#### Impactul socio-economic

Proiectul de act normativ va avea impact favorabil prin realizarea obiectivelor de interes public urmărite și asupra categoriilor de persoane pe care măsurile urmăresc să le protejeze.

##### *Consumatorii clienți-beneficiari ai serviciilor de intermediere imobiliară*

Măsurile de reglementare profesională urmăresc să protejeze în primul rând persoanele fizice care utilizează servicii de intermediere imobiliară în România pentru a încheia o tranzacție imobiliară, în scop rezidențial (în principal), adică pentru a vinde ori a da în chirie un imobil-locuință din patrimoniul lor personal, sau pentru a cumpăra ori obține folosința unui imobil-locuință prin închiriere.

O specificitate de notorietate a acestui segment în România este aceea că majoritatea populației are o predilecție covârșitoare spre a deține locuințe în proprietate. Potrivit Oficiului European de Statistică (Eurostat), în România sunt mai mulți proprietari de locuințe din blocul comunitar, peste 95% având un imobil în proprietate. Aceeași tendință s-a manifestat în continuare și în anul 2022, potrivit Eurostat. În 2021, cel mai ridicat procent de proprietari de locuințe s-a înregistrat în România – 95,30% din populație trăia într-o locuință proprietate personală, iar România e situată tot pe primul loc în topul locuințelor proprietate personală libere de ipotecă sau credit ipotecar cu un procent de 93,9%.

În același timp, în 2021-2022, 41% din populația României locuia în condiții de supraaglomerare, iar România se situează pe primul loc în topul privațiunilor materiale și sociale severe cu o rată de 24,30% cea mai mare din Europa (rată ce depășește 30% în sud-estul României). Aceleași studii Eurostat descriu România prin particularitatea existenței unor contraste puternice între diferite zone ale țării precum și a unor inegalități de venituri semnificative între extreme, coeficientul Gini plasând România între statele membre UE cu disparități mari între veniturile populației. Totodată, în 2022 România a fost clasată pe primul loc în Europa după venitul real disponibil (indice 226), reprezentând o creștere mai mult decât dublă față de anul 2010.

Așa cum rezultă din informațiile statistice publicate de INS (*Fondul de locuințe Anul 2022*), numărul locuințelor și al suprafeței locuibile a crescut în continuare în anul 2022, 98,1% din locuințele aflate în mediul urban la 31.12.2022 aflându-se în proprietate privată. Ponderea numărului de locuințe terminate din fonduri publice a scăzut față de anul precedent, de la 2,3% în anul 2021 la 1,9% în anul 2022.

În aceste condiții, Inițiatorii apreciază că în România consumatorii de servicii imobiliare reprezintă o categorie-cheie de importanță majoră și în egală măsură vulnerabilă. Cererea constantă pentru locuințe noi rezultă din numărul construcțiilor noi raportate în anul 2022, ce reprezintă 59,2% din totalul investițiilor realizate în economia națională, în creștere față de anul 2021 (potrivit INS). Astfel, în pofida puterii de cumpărare a populației și opțiunii evidente pentru achiziția de locuințe în detrimentul închirierii, nivelul de informare, educație și protecție a consumatorilor se află în disonanță cu investițiile pe care acestea le realizează, cu impact macro-economic.

##### *Profesioniștii clienți-beneficiari ai serviciilor de intermediere imobiliară*

Clienții serviciilor de intermediere imobiliară din România nu se limitează la consumatori, existând un segment important de beneficiari ai acestor servicii care nu au calitatea de consumatori. Proiectul urmărește să protejeze și interesele acestor clienți, identificați atât raportat la *segmentul tranzacțiilor imobiliare rezidențiale* – în acele cazuri în care înstrăinătorul sau dobânditorul locuinței nu este o persoană fizică sau imobilul, deși situat într-o clădire rezidențială, nu are în mod obligatoriu această destinație, cât și raportat la *segmentul tranzacțiilor imobiliare comerciale* – piață pe care intermediarii imobiliari sunt de asemenea prezenți și activi, fiind exclusă aici participarea consumatorilor.

Astfel cum rezultă din raportul BNR pe anul 2022, piața imobiliară comercială a marcat în anul 2022 o revenire semnificativă în urma ajustărilor negative din perioada pandemiei, evoluție reflectată în valoarea investițiilor imobiliare comerciale, în creștere cu 36% față de anul 2021. Mai mult de jumătate din totalul investițiilor (62%) au fost orientate către spații de birouri, 24% către clădiri de retail și 7% către spații industriale.

#### *Furnizorii de servicii de intermediere imobiliară*

Într-o măsură semnificativă și de importanță egală cu obiectivul protecției consumatorilor, măsurile de reglementare profesională propuse în proiect urmăresc să protejeze interesele profesioniștilor în intermediere imobiliară înșiși din România.

În acest sens, relevante sunt rezultatele sondajelor efectuate în cadrul procesului de implicare a părților interesate de reglementare. Astfel, majoritatea agenților respondenți la studiu consideră că măsurile de reglementare profesională propuse sunt utile sau chiar foarte utile (71%). *Agenții imobiliari consideră că este necesară reglementarea activității imobiliare din mai multe raționamente, cele mai întâlnite răspunsuri fiind: necesitatea unei norme de conduită, specializarea meseriei prin introducerea unor cursuri obligatorii, dar și o mai mare claritate a procesului de intermediere imobiliară.* Întrebați despre utilitatea măsurilor de reglementare a activității imobiliare, majoritatea respondenților consideră că cele mai importante sunt:

- *obligativitatea încheierii unui contract scris cu clientul pentru exercitarea activității profesionale – votată ca absolut necesară de 74% dintre respondenți;*
- *introducerea unor norme de conduită pentru agenții imobiliari în procesul de intermediere și tranzacționare imobiliară (drepturi și obligații clare între părțile contractului) – 59%;*
- *definirea activităților profesionale specifice intermediarului imobiliar și a rolului său în cadrul unei tranzacții imobiliare – 59%;*
- *obligativitatea efectuării unui curs de formare profesională inițială pentru a intra în profesie (180 de ore, dintre care cel puțin 60 de ore de practică) și a absolvirii acestui curs – 57%;*
- *înființarea unui registru electronic național al intermediarilor imobiliari (RENII) în care toți agenții imobiliari să fie obligați să se înscrie pentru a putea profesa – 57%.*

Prin măsurile restrictive de reglementare profesională din Proiect, inițiatorii urmăresc astfel însăși protecția profesioniștilor în intermediere imobiliară. Protecția acestor interese a fost configurată atât (i) în relație cu *clientul și cu ceilalți actori implicați într-o tranzacție imobiliară* cu care intermediarul imobiliar interacționează pe parcursul furnizării serviciilor sale (e.g. notar public, auditor energetic, avocat, broker de credite, etc.) cât și (ii) în relațiile *dintre profesioniștii* în intermediere imobiliară.

#### *Bugetul de stat*

Nu în ultimul rând, inițiatorii au semnalat din consultarea părților implicate faptul că o problemă esențială ce creează premisele unor disfuncționalități ale pieței serviciilor de intermediere imobiliară în România constă în *realizarea "la negru" a veniturilor* din această activitate. În strânsă legătură cu faptul că majoritatea covârșitoare a pieței imobiliare constă în segmentul rezidențial, coroborat cu calitatea de consumatori – clienți persoane fizice în cele mai multe dintre cazuri, serviciile se prestează fără a exista un contract scris, iar veniturile se plătesc de către client și se încasează de către o serie de furnizori de servicii în numerar, venituri care nu se contabilizează și nu se fiscalizează.

Așa cum a arătat Consiliul Concurenței prin raportul asupra investigației din 2009, piața intermediarilor imobiliare este caracterizată printr-o lipsă de transparență. În absența oricărei reglementări a acestei piețe, date și informații exacte privind volumul veniturilor generate de acest servicii sunt indisponibile, tocmai această lipsă de transparență constituind și un factor favorizant al realizării veniturilor cu eludarea obligațiilor fiscale aferente.

Măsurile de reglementare propuse prin acest proiect de act normativ urmăresc, așadar, să maximizeze o serie de beneficii, cum a fi:

- Simplificarea tranzacțiilor imobiliare de partea înstrăinătorului/dobânditorului, dar și a celorlalți participanți prin creșterea implicării profesioniștilor în intermediere (degrevarea beneficiarilor serviciilor de intermediere imobiliară și economisirea resurselor necesare pentru organizarea vizionărilor, proceduri administrative, discuții și negocieri);
- Reducerea timpului necesar pentru încheierea unei tranzacții imobiliare prin intermedierea sa de către profesioniști care cunosc piața imobiliară pe care se tranzacționează un imobil;

- Reducerea riscurilor pentru înstrăinătorii/dobânditorii care intenționează să încheie o tranzacție imobiliară apelând la serviciile profesionale ale unui intermediar imobiliar calificat și autorizat în mod corespunzător;
- Identificarea și stabilirea valorii adecvate a prețului de vânzare/cumpărare a unui imobil;
- Promovarea adecvată a ofertelor de înstrăinare și/sau a cererilor de achiziționare a unui imobil de către profesioniști în intermediere;
- Evitarea transferului drepturilor asupra imobilelor în condiții de necunoaștere a unor vicii care le fac improprii întrebuințării preconizate sau care le reduc valoarea.

#### Secțiunea a 4-a

##### Impactul financiar asupra bugetului general consolidat atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (5 ani), inclusiv informații cu privire la cheltuieli și venituri

În baza consultărilor efectuate cu reprezentanții ANCPI și a estimărilor autorității publice desemnate că îndeplinirea atribuțiilor suplimentare prevăzute de prezenta lege nu presupun înființarea unor structuri noi în organigrama ANCPI și nici suplimentarea numărului de posturi, apreciem că adoptarea prezentului proiect de act normativ nu atrage majorarea cheltuielilor bugetare.

Veniturile rezultate din amenziile contravenționale aplicate se vor face venit la bugetul de stat.

În mod indirect, apreciem că proiectul este de natură să conducă la o mai bună colectare a sumelor datorate bugetului de stat și bugetului asigurărilor sociale de stat, ca efect al obligativității furnizării serviciilor în baza unui contract scris de intermediere imobiliară, cu consecința fiscalizării corecte a veniturilor rezultate din această activitate.

#### Secțiunea a 5-a

##### Impactul asupra sistemului juridic

Efectul proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare este redus.

În ceea ce privește măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ, se prevede emiterea unor ordine cu caracter normativ ale directorului general al ANCPI: pentru aprobarea *regulamentului privind autorizarea și înregistrarea intermediarilor imobiliari*, în termen de cel mult șase luni de la data intrării în vigoare, respectiv pentru *aprobarea codului deontologic al intermediarilor imobiliari și regulamentul disciplinar, precum și atribuțiile comisiei de etică și disciplină a acestora* în termen de cel mult 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei propuneri legislative.

Proiectul cuprinde măsuri legislative de modificare a actelor normative asupra cărora reglementarea are impact, după cum urmează:

- La art. 4 din *Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, după litera d<sup>1</sup>) se introduce o nouă literă d<sup>2</sup>), cu următorul conținut:  
"d<sup>2</sup>) îndeplinește atribuțiile care îi revin în calitate de autoritate competentă desemnată pentru profesia de intermediar imobiliar".
- La art. 5 alin. (1) din *Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare*, lit. h) de modifică după cum urmează:  
"h) intermediarii imobiliari și dezvoltatorii imobiliari, inclusiv atunci când acționează în calitate de intermediari în închirierea de bunuri imobile, dar numai în ceea ce privește tranzacțiile pentru care valoarea chiriei lunare reprezintă echivalentul în lei a 10.000 euro sau mai mult;"

- Prevederile art. 2 pct. 28, 29 și 30 și ale art. 9<sup>4</sup> – 9<sup>11</sup> din *Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, se abrogă.

De asemenea, 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 – agenți imobiliari, brokeri imobiliari sau agenții imobiliare*, după caz -, autorizați în conformitate cu dispozițiile prezentei propuneri legislative

## Secțiunea a 6-a

### Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

Prezentul proiect de act normativ a fost elaborat în urma unui amplu proces de consultare cu părțile interesate, valorificând observațiile și propunerile transmise în cadrul procedurii legislative derulate pe marginea inițiativei anterioare (L121/2023, PLX 310/2023), precum și datele colectate cu ocazia efectuării testului de proporționalitate.

În acest context, inițiatorii au acordat o atenție sporită tuturor părților vizate și urmăresc menținerea posibilității acestora de a-și face cunoscute punctele de vedere pe parcursul dezbaterii prezentului proiect.

Astfel, au fost desfășurate proceduri de consultare și reuniuni de lucru cu reprezentanți ai furnizorilor de servicii de intermediere imobiliară din România, destinatarii măsurilor de reglementare a profesiei și persoane direct vizate de restricționarea accesului și exercitării acestei activități în forma propusă prin proiect. Aceste consultări au început încă din anul 2021, stând la baza elaborării propunerii anterioare (L121/2023, PLX 310/2023) ca urmare a reacției pozitive față de intenția de reglementare a profesiei din partea profesioniștilor în intermediere imobiliară din România, prin intermediul unor diverse entități și organizații reprezentative, asociații patronale sau asociații profesionale ale agențiilor imobiliare și agenților imobiliari din România.

De asemenea, au fost derulate proceduri de consultare materializate printr-o serie de observații și propuneri transmise de diferite autorități publice în procedura legislativă anterioară (L121/2023, PLX 310/2023), care au determinat amendarea soluțiilor propuse anterior, având ca rezultat elaborarea prezentului proiect care valorifică punctele de vedere sau avizele transmise în procedura legislativă anterioară (Consiliul Legislativ, Consiliul Economic și Social, Consiliul Superior al Magistraturii, Consiliul Concurenței). De asemenea, inițiatorii au organizat multiple reuniuni de lucru și consultări pe marginea măsurilor propuse prin acest Proiect, în particular cu Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA), Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), Ministerul Educației (ME) și Autoritatea Națională pentru Calificări (ANC), Ministerul Muncii și Solidarității Sociale (MMSS), respectiv cu Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR) și Uniunea Națională a Barourilor din România (UNBR) în cadrul întâlnirilor de lucru cu reprezentanții organelor de conducere ale acestor organizații profesionale.

Nu în ultimul rând, proiectul de act normativ a fost elaborat în urma unei ample analize comparative a situației reglementării profesiei de intermediar imobiliar (agent imobiliar, broker imobiliar) în diferite jurisdicții ale lumii, dar mai ales în statele membre ale Uniunii Europene, ale Spațiului Economic European și Confederația Elvețiană. Inițiatorii au asigurat astfel participarea la multiple ședințe ale grupului de lucru pentru reglementare din cadrul Asociației Europene a Profesii Imobiliare/*Conseil Européenne des Professions Immobilières* (CEPI), consultarea reciprocă și schimbul de informații privind situația reglementării profesiei de intermediar imobiliar.

În acest sens, textul proiectului de act normativ a fost pus la dispoziția CEPI tradus din limba română în limba engleză, fiind astfel diseminat reprezentanților din diferitele state membre în vederea consultării în cadrul reuniunilor de lucru. Totodată, CEPI a pus la dispoziția inițiatorilor o serie de informații și documente utile, printre care și raportul "*Situația reglementării profesiilor imobiliare în Europa 2022*", din care rezultă situația statelor membre UE care au o anumită reglementare a profesiei de intermediar imobiliar (25 reglementări naționale), cu furnizarea detaliilor centralizate privind reglementările astfel adoptate de următoarele state membre: Austria (AT), Belgia (BE), Cehia (CZ), Germania (DE), Spania (ES), Finlanda (FI), Franța (FR), Grecia

(GR/EL), Ungaria (HU), Irlanda (IE), Italia (IT), Luxemburg (LU), Olanda (NL), Polonia (PL), Suedia (SE), Slovacia (SK), Slovenia (SI).

Inițiatorii au analizat și informațiile raportate în baza de date a Comisiei privind profesiile reglementate (RegProf) din care rezultă că profesia de intermediar imobiliar/agent imobiliar/ broker imobiliar este raportată către UE ca fiind reglementată în următoarele state membre UE: Austria (AT), Belgia (BE), Croația (HR), Cipru (CY), Danemarca (DK), Finlanda (FI), Franța (FR), Ungaria (HU), Irlanda (IE), Italia (IT), Luxemburg (LU), Slovacia (SK), Slovenia (SI), Suedia (SE), și în următoarele state membre ale Spațiului Economic European (SSE): Islanda (IS), Norvegia (NO), Elveția (CH).

### Secțiunea a 7-a

#### Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

În cadrul procedurilor de informare și consultare a părților implicate, specifice evaluării proporționalității prevăzute de Legea nr. 245/2020, Inițiatorii s-au consultat cu asociații profesionale și patronale reprezentative din piața serviciilor de intermediere imobiliară din România, precum și cu diverși furnizori ai acestor servicii. De asemenea, au fost derulate prin mass-media campanii de informare privind măsurile legislative propuse prin prezentul proiect.

Inițiatorii au constatat o reacție favorabilă introducerii măsurilor de reglementare profesională propuse, atât din partea beneficiarilor serviciilor de intermediere imobiliară (consumatori și profesioniști), cât și din rândul furnizorilor de servicii de intermediere imobiliară. Potrivit unui studiu (storia.ro), rezultatele sondajului arată că reglementarea activității de intermediere imobiliară este considerată ca fiind o măsură absolut necesară, opțiune bifată de 62% dintre agenții imobiliari și de 63% dintre cumpărători, chiriași și proprietari, toate categoriile fiind și încrezătoare că legea va ajunge să fie implementată la noi în țară.

*Cumpărătorii, chiriașii și proprietarii* respondenți la studiu consideră necesară reglementarea intermedierei imobiliare pentru a rezolva mai multe nevoi, cum ar fi: *soluționarea anunțurilor dublate, acuratețea și transparentizarea informațiilor proprietăților, dar și definirea clară a drepturilor și a obligațiilor părților implicate în desfășurarea procesului imobiliar*. Consumatorii consideră că o propunere de lege de intermediere imobiliară este absolut necesară (63%), cele mai importante măsuri menționate de aceștia fiind cele care îi impactează direct:

- *introducerea unor norme generale privind protecția consumatorilor, cum ar fi stabilirea informațiilor obligatorii privind imobilul și tranzacția care trebuie furnizate – votată ca absolut necesară de 82% dintre respondenți;*
- *introducerea unor norme de conduită pentru agenții imobiliari în procesul de intermediere și tranzacționare imobiliară (drepturi și obligații clare între părțile contractului) – 77%;*
- *definirea activităților profesionale specifice intermediarului imobiliar și a rolului său în cadrul unei tranzacții imobiliare – 70%;*
- *obligativitatea încheierii unui contract scris cu clientul pentru exercitarea activității profesionale – 70%;*
- *înființarea unui registru electronic național al intermediarilor imobiliari (RENI) în care toți agenții imobiliari să fie obligați să se înscrie pentru a putea profesa – 68%.*

Informațiile privind măsurile legislative preconizate prin proiect care se regăsesc în propunerea legislativă anterioară (L121/2023, PLX 310/2023) au fost făcute publice atât în cadrul procedurii legislative de la Senat, cât și în procedura legislativă din Camera Deputaților, prin publicarea actelor din fișa actului normativ pe paginile web ale fiecăreia din cele două Camere ale Parlamentului României. În acest mod, a fost asigurat dreptul cetățenilor, furnizorilor și beneficiarilor de servicii de intermediere imobiliară, precum și al oricărei alte persoane fizice sau juridice, de drept public sau de drept privat, de a lua cunoștință despre conținutul măsurilor legislative propuse, de expunerea de motive ce însoțește proiectul, de parcursul legislativ și de diferitele puncte de vedere și avize pe marginea acestuia. Aceleași exigențe referitoare la informarea publică se vor respecta *mutatis mutandis* și în cazul prezentului proiect de act normativ.

## Secțiunea a 8-a

## Măsuri privind implementarea, monitorizarea și evaluarea proiectului de act normativ

În vederea asigurării punerii în aplicare a prezentei legi, MMSS va actualiza COR în acord cu reglementarea distinctă a ocupațiilor de *agent imobiliar* și *broker imobiliar* în termen de cel mult două luni de la data intrării în vigoare, iar ANC va aproba standardele ocupaționale aferente acestor două ocupații în termen de cel mult șase luni de la data intrării în vigoare.

Ordinul cu caracter normativ al directorului general al ANCPI pentru aprobarea regulamentului privind autorizarea și înregistrarea intermediarilor imobiliari se emite în termen de cel mult șase luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi. Ordinul cu caracter normativ al directorului general al ANCPI pentru aprobarea codului deontologic al intermediarilor imobiliari și regulamentul disciplinar, precum și atribuțiile comisiei de etică și disciplină a acestora se emite în termen de cel mult 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

ANCPI va întocmi primul RENII în termen de cel mult 12 luni de la data intrării în vigoare, cu respectarea dispozițiilor tranzitorii și finale din prezenta lege. Primul examen pentru intrarea în profesia de intermediar imobiliar va fi organizat de către ANCPI în termen de cel mult trei luni de la data publicării primului RENII.

## Inițiatori:

Gabriel Andronache, deputat PNL

Ciprian Șerban, deputat PSD

Laura Vicol, deputat PSD

Ioan Cupșa, deputat PNL

Florin Roman, deputat PNL

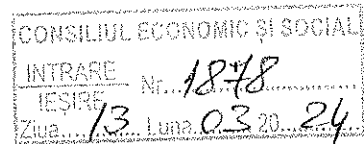
Daniel Fenechiu, senator PNL

Cristian Niculescu-Țăgârlaș, senator PNL

Ladislau Ladany, deputat UDMR

Ionel Stancu, deputat Minorități





## LEGE

### privind organizarea activității de intermediere imobiliară

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

#### CAPITOLUL I

#### Dispoziții generale

##### ART. 1. – Obiectul de reglementare

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

(2) Activitatea de intermediere imobiliară se exercită de către persoanele fizice care au dobândit calitatea de agent imobiliar sau calitatea de broker imobiliar, după caz, în condițiile prevăzute de prezenta lege, respectiv de către persoanele juridice care au dobândit calitatea de agenție imobiliară în condițiile prevăzute de prezenta lege.

(3) Profesia de intermediar imobiliar este liberă și independentă.

##### ART. 2. – Definiții

(1) În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

1. **Agent imobiliar** înseamnă persoana fizică care a dobândit competențele profesionale specifice cu nivel de calificare CNC 4, pe cale formală, prin parcurgerea unui program organizat de către un furnizor de formare profesională, a absolvit examenul pentru dobândirea calității de intermediar imobiliar organizat de către A.N.C.P.I. și este înscrisă în RENII, în condițiile prezentei legi, putând desfășura activități de intermediere imobiliară limitate, de natura celor prevăzute la art. 3 alin. (4), sub îndrumarea, controlul sau coordonarea unui broker imobiliar, în numele acestuia din urmă sau în numele agenției imobiliare pe care acesta din urmă o reprezintă;

2. **Agenție imobiliară** înseamnă persoana juridică, organizată și funcționând 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. **A.N.C.** înseamnă Autoritatea Națională pentru Calificări, instituție publică cu personalitate juridică, aflată în coordonarea Ministerului Educației, înființată și funcționând conform prevederilor art. 340 din Legea educației naționale nr. 1/2011, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii Guvernului nr. 556/2011 privind organizarea, structura și funcționarea Autorității Naționale pentru Calificări, cu modificările și completările ulterioare;

4. **A.N.C.P.I.** 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 a dobândit competențele profesionale specifice cu nivel de calificare CNC 6, pe cale formală, prin parcurgerea unui program organizat de către un furnizor de formare profesională, a absolvit examenul pentru dobândirea calității de intermediar imobiliar organizat de către A.N.C.P.I. și este înscrisă în RENII, în condițiile prezentei legi, putând desfășura activități de intermediere imobiliară de natura celor prevăzute la art. 3 alin. (3) în nume propriu sau în numele agenției imobiliare pe care o reprezintă, după caz, precum și activități de îndrumare, control și coordonare a agenților imobiliari;

6. **C.N.C.** înseamnă Cadru național al calificărilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 918/2013 privind aprobarea Cadru național al calificărilor, cu modificările și completările ulterioare;

7. **Colaborare** înseamnă relația care se stabilește între intermediarii imobiliari pentru efectuarea activităților profesionale specifice, în beneficiul clientului unuia dintre intermediarii imobiliari colaboratori. Relația

de colaborare se stabilește prin contractul de colaborare, încheiat în formă scrisă, în condițiile prezentei legi.

8. **Cooperare** înseamnă 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 de cooperare, încheiat în formă scrisă, în condițiile prezentei legi.

9. **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.

10. **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.

11. **Furnizor de formare profesională** înseamnă persoana fizică sau persoana juridică de drept public sau privat, stabilită în România sau într-un stat membru, care este autorizată pentru organizarea programelor de formare profesională finalizate prin certificate cu recunoaștere națională, conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 129/2000 privind formarea profesională a adulților, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care asigură formarea profesională inițială și formarea profesională continuă a agenților imobiliari și a brokerilor imobiliari, cu respectarea prevederilor prezentei legi;

12. **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 locatarul.

13. **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 RENII în condițiile prezentei legi.

14. **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.

15. **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, care exclude clauza de exclusivitate, și care asistă ambele părți ale tranzacției imobiliare, fără a acționa în interesul exclusiv al vreuneia dintre acestea.

16. **Intermediere imobiliară** înseamnă ansamblul activităților specifice constând în prezentarea spre tranzacționare a unui drept în legătură cu un imobil, punerea în legătură a părților unei tranzacții imobiliare preconizate și sprijinirea negocierilor dintre părți în vederea încheierii tranzacției imobiliare, altele decât cele ce intră în atribuțiile unor alte profesii reglementate, cum ar fi notarii publici, avocații, executorii judecătorești, practicienii în insolvență și altele asemenea, desfășurate în considerarea primirii unei remunerații, de regulă raportată procentual la prețul tranzacției imobiliare încheiate.

17. **RENI** înseamnă Registrul Electronic Național al Intermediarilor Imobiliari, înființat și organizat în condițiile prezentei legi.

18. **Terț** înseamnă o parte a tranzacției imobiliare, potențial dobânditor sau potențial înstrăinător, care nu a încheiat contract cu intermediarul imobiliar.

19. **Tranzacție imobiliară** înseamnă negocierile precontractuale împreună cu operațiunea juridică materializată prin încheierea contractului negociat între două sau mai multe părți prin care se constituie sau se transferă un drept în legătură cu un imobil între părțile respective, în condițiile legii. Tranzacțiile imobiliare includ contracte de vânzare între vânzător și cumpărător, contracte de schimb între copermutanți, contracte de locațiune, închiriere ori arendare între locator/arendator și locatar/chiriaș/arendaș, precum și orice alte acte juridice

între vii constitutive sau translative de drepturi în legătură cu, referitoare la sau asupra unuia sau mai multor bunuri imobile;

20. **Stat Membru** înseamnă un stat membru al Uniunii Europene sau un stat aparținând Spațiului Economic European sau Confederația Elvețiană.

(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. – Activitățile de intermediere imobiliară**

(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. Furnizarea informațiilor despre piața imobiliară, inclusiv elaborarea unor studii orientative de piață imobiliară pentru uzul realizării activităților de intermediere imobiliară în relație cu clientul;
3. Inspectarea bunului imobil oferit spre înstrăinare de către client;
4. Analiza comparativă de piață efectuată în scopul asistării înstrăinătorului în stabilirea prețului ofertei de înstrăinare și/sau a dobânditorului în oferirea prețului de dobândire pentru un imobil;
5. Recomandări adresate proprietarului cu privire la mijloacele de maximizare a vandabilității unui bun imobiliar;
6. Marketingul și publicitatea bunurilor imobile;
7. Desfășurarea acțiunilor de prospectare și culegere de informații în scopul identificării imobilului solicitat de către client dobânditor;
8. Organizarea vizionărilor bunurilor imobile;
9. Stabilirea contactului și asigurarea comunicării între părțile tranzacției imobiliare, mai precis între potențialul înstrăinător și potențialul dobânditor;
10. Asigurarea informațiilor necesare despre un bun imobil oferit spre înstrăinare, în condițiile prezentei legi;
11. Asistarea clientului dobânditor la redactarea ofertelor de dobândire care reflectă termenii și condițiile tranzacției;
12. Transmiterea ofertelor și a contraofertelor între părțile unei tranzacții imobiliare;
13. Asistarea clientului sau clienților în negocierea termenilor înstrăinării;
14. 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;
15. Orice alte activități imobiliare agreeate prin contract cu clientul, în condițiile prezentei legi.

(3) Brokerul imobiliar desfășoară activitățile descrise în cuprinsul standardului ocupațional, ținând seama de următoarele:

- a) Intermediază tranzacțiile imobiliare dintre înstrăinători și dobânditori;
- b) Coordonează și supraveghează întregul proces al tranzacției imobiliare, de la identificarea imobilului sau a dobânditorului până la finalizare, pentru a asigura desfășurarea procesului cu celeritate și fără dificultăți pentru client.
- c) Consiliază clienții cu privire la cele mai bune practici de piață, a perspectivelor generale și a altor factori de impact relevanți în tranzacția imobiliară;
- d) Consiliază clienții înstrăinători cu privire la modalitatea de pregătire a imobilului lor pentru oferirea spre înstrăinare;
- e) Consiliază clienții cu privire la prețurile pieței și cu privire la stabilirea valorii imobilului din oferta de tranzacționare, prin cercetarea amănunțită a pieței sau a tranzacțiilor imobiliare anterioare;
- f) Evaluează și analizează condițiile, tendințele și oportunitățile pieței imobiliare;
- g) Elaborează strategii eficiente de înstrăinare a imobilelor;
- h) Supraveghează vizionările, prezentările și raportează către clienții înstrăinători rezultatele acestora și feedback-ul său;

- i) Furnizează clienților informații generale privind normele legale, taxe, caracteristici și disponibilitatea imobilelor;
- j) Se asigură că atât echipa sa, cât și tranzacțiile imobiliare intermediare respectă legile, reglementările și procedurile aplicabile privind dobândirea și înstrăinarea imobilelor;
- k) Asigură punerea la dispoziția notarului public, a avocaților, consultantților tehnici ori financiari ai părților sau ai celeilalte părți a tranzacție imobiliare, după caz, a documentelor din cadrul tranzacției imobiliare și a explicațiilor necesare pe marginea acestora, conlucrând în strânsă legătură cu aceștia și cu terțe părți implicate în tranzacția imobiliară, cum ar fi evaluatorii, auditorii energetici, etc.
- l) Asigură redactarea, completarea și semnarea actelor necesare pentru pregătirea perfectării actului tranzacției imobiliare în forma cerută de lege;
- m) Asigură respectarea prevederilor prezentei legi pe parcursul întregului proces al tranzacției imobiliare intermediare;
- n) Coordonează și supraveghează toate activitățile operaționale ale agenției imobiliare sau ale brokerului imobiliar individual, după caz, și toate tranzacțiile imobiliare intermediare de aceștia;
- o) Supraveghează și asistă agenții imobiliari în cadrul tranzacțiilor imobiliare;
- p) Cooperează cu alți brokeri imobiliari pentru în vederea încheierii tranzacțiilor imobiliare în beneficiul clienților săi.

(4) Agentul imobiliar desfășoară activitățile descrise în cuprinsul standardului ocupațional, ținând seama de următoarele:

- a) Identifică și colectează informații despre imobile;
- b) Vizionează și discută cu înstrăinătorii despre imobilele lor și despre nevoile lor referitoare la acestea;
- c) Asistă clienții înstrăinători la stabilirea prețului solicitat pe baza imobilelor comparabile din piață;
- d) Asistă clienții înstrăinători în procesul de pregătire a imobilului pentru înstrăinare;
- e) Realizează sau asigură realizarea sesiunilor de fotografiere a imobilelor oferite spre înstrăinare de către clienți;
- f) Promovează imobilele clienților înstrăinători oferite spre înstrăinare;
- g) Discută cu potențialii clienți pentru a înțelege nevoile lor imobiliare;
- h) Oferă îndrumare și asistă clienții în procesul tranzacției imobiliare;
- i) Gestionează cererile dobânditorilor și oferă informații despre imobilele din portofoliu;
- j) Prezintă imobile dobânditorilor și oferă informații despre acestea;
- k) Asistă clienții dobânditori în identificarea imobilelor ce corespund nevoilor lor, pe baza localizării, suprafeței, prețului, dotărilor și a altor caracteristici.
- l) Asistă clienții înstrăinători și clienții dobânditori în procesul de formulare și transmitere a ofertelor și contraofertelor, pe care le coordonează;
- m) Se asigură că documentele necesare tranzacției imobiliare și intermedierei acesteia sunt completate cu exactitate și la timp, fără erori sau omisiuni.

(5) Contractul de intermediere cu clientul se încheie numai de către brokerul imobiliar, în nume propriu, în cazul brokerului imobiliar individual, sau în numele agenției imobiliare reprezentate, după caz. Contractul de intermediere poate fi încheiat și semnat de către broker personal sau printr-un alt intermediar imobiliar, broker imobiliar sau agent imobiliar, împuternicit în acest scop, cu stipularea și respectarea condițiilor de reprezentare din cuprinsul împuternicirii acordate ori din contractul de mandat încheiat în acest scop.

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

(7) Un înstrăinător și un dobânditor rămân liberi să încheie în mod direct o tranzacție imobiliară, în cazul care niciunul dintre aceștia nu a optat pentru încheierea unui contract de intermediere imobiliară cu un intermediar imobiliar, prevederile prezentei legi nefiind aplicabile în acest caz.

#### **ART. 4. – Cerința autorizației și înscrierii în RENII**

(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 A.N.C.P.I. și are o

durată de valabilitate de trei ani.

#### **ART. 5. - Formarea profesională**

(1) Formarea profesională inițială și continuă a agenților imobiliari, respectiv a brokerilor imobiliari se asigură prin programe de formare profesională organizate de către furnizorii de formare profesională, în condițiile legislației privind formarea profesională a adulților, cu respectarea prevederilor prezentei legi.

(2) Standardul de pregătire profesională a agenților imobiliari constă în standardul ocupațional aplicabil acestei ocupații de nivel CNC 4, aprobat de A.N.C.

(3) Standardul de pregătire profesională a brokerilor imobiliari constă în standardul ocupațional aplicabil acestei ocupații de nivel CNC 6, aprobat de A.N.C.

## **CAPITOLUL II**

### **Autoritatea competentă**

#### **ART. 6. - Desemnarea autorității competente**

(1) A.N.C.P.I. este autoritatea competentă care organizează, coordonează, autorizează, reglementează și supraveghează desfășurarea activității intermediarilor imobiliari din România.

(2) A.N.C.P.I. are rolul de a reprezenta la nivel național și internațional profesia de intermediar imobiliar, alături de structurile asociative de profil din domeniul intermedierei imobiliare.

#### **ART. 7. - Obiective**

Obiectivele A.N.C.P.I., în aplicarea dispozițiilor prezentei legi, sunt:

1. Stabilirea și menținerea cadrului reglementar necesar dezvoltării activității intermediarilor imobiliari;
2. Asigurarea concurenței loiale între intermediarii imobiliari și combaterea practicilor neloiale, abuzive și frauduloase pe piața intermediarilor imobiliare;
3. Asigurarea transparenței și informării asupra pieței intermediarilor imobiliare.

#### **ART. 8. - Atribuții**

(1) A.N.C.P.I. are, în aplicarea dispozițiilor prezentei legi, următoarele atribuții:

1. Organizează examenul pentru dobândirea calității de intermediar imobiliar și emite autorizații pentru exercitarea acestei profesii;
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 de lege pentru promovare;
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 cuantumul taxelor datorate conform prezentei legi;
7. Atestă, la cererea persoanelor interesate, faptul că autorizația eliberată de către A.N.C.P.I. îndeplinește condițiile pentru a le permite accesul la exercitarea profesiei de intermediar imobiliar reglementată în România, în condițiile Legii nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate în România;
8. Aplică, la cererea persoanei interesate, procedura de recunoaștere a calificărilor profesionale

dobândite de solicitant în alt stat membru, verificând și soluționând cererile de exercitare a profesiei de intermediar imobiliar în România, în condițiile Legii nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate în România;

9. Autorizează exercitarea, în mod temporar și ocazional, pe teritoriul României a profesiei de intermediar imobiliar de către persoanele fizice sau juridice stabilite într-un alt stat membru, în condițiile Legii nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate în România;

10. Îndeplinește orice alte atribuții care îi revin în calitate de autoritate competentă română pentru profesia de intermediar imobiliar, conform Legii nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate în România;

11. aprobă, prin ordin cu caracter normativ al directorului general al A.N.C.P.I., regulamentul privind autorizarea și înregistrarea intermediarilor imobiliari;

12. aprobă, prin ordin cu caracter normativ al directorului general al A.N.C.P.I., codul deontologic al intermediarilor imobiliari și regulamentul disciplinar, precum și atribuțiile comisiei de etică și disciplină a acestora. Prin ordin cu caracter individual al directorului general, A.N.C.P.I. aprobă și componența comisiei de etică și disciplină, din cadrul căreia fac parte reprezentanți ai A.N.C.P.I. și ai asociațiilor profesionale și patronale din domeniu legal constituite;

13. avizează standardele ocupaționale aferente ocupațiilor de agent imobiliar și broker imobiliar;

14. avizează furnizorii de formare profesională care doresc să organizeze programe de formare profesională pentru intermediarii imobiliari, conform prevederilor art. 31 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 129/2000 privind formarea profesională a adulților, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 522/2003, cu modificările și completările ulterioare;

15. soluționează acțiunile disciplinare declanșate împotriva intermediarilor imobiliari și aplică sancțiunile disciplinare, dacă este cazul;

16. constată și sancționează contravențiile prevăzute de prezenta lege;

17. emite Cardul Profesional European pentru profesia de intermediar imobiliar introdus prin Anexa I a Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2015/983 al Comisiei din 24 iunie 2015 privind procedura de eliberare a cardului profesional european și aplicarea mecanismului de alertă în temeiul Directivei 2005/36/CE a Parlamentului European și a Consiliului.

18. Îndeplinește orice alte atribuții prevăzute în prezenta lege sau în reglementările adoptate în aplicarea prezentei legi.

(2) În îndeplinirea atribuțiilor ce îi revin în temeiul prezentei legi, A.N.C.P.I. poate aproba constituirea unor grupuri de lucru și/sau a unor forumuri consultative, cu participarea asociațiilor profesionale și/sau patronale din domeniul intermedierei imobiliare.

### CAPITOLUL III

#### Organizarea și exercitarea profesiei de intermediar imobiliar

##### SECȚIUNEA 1

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

#### **ART. 9. – Condiții pentru dobândirea calității de agent imobiliar**

Calitatea de agent 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);
3. nu a fost condamnată pentru săvârșirea unei infracțiuni, pentru care nu a intervenit reabilitarea;

4. a absolvit cursul de calificare organizat de către un furnizor de formare profesională pentru ocupația de agent imobiliar, nivel CNC 4, conform standardului ocupațional corespunzător aprobat de A.N.C., și dovedește aceasta cu certificatul de calificare eliberat în condițiile art. 10.

5. a promovat examenul de dobândire a calității de agent imobiliar organizat de A.N.C.P.I.;

6. este înscrisă în RENII;

7. este beneficiarul unei polițe de asigurare de răspundere profesională valabilă pentru activitățile desfășurate.

#### **ART. 10. – Formarea profesională inițială a agentului imobiliar**

(1) Pentru a putea dobândi calitatea de agent imobiliar în condițiile prezentei legi, persoana fizică interesată trebuie să absolute un curs de calificare desfășurat de către un furnizor de formare profesională. Criteriile, condițiile și procedura de înscriere, organizare și desfășurare a cursului de calificare se stabilesc prin standardul ocupațional aprobat de către A.N.C. și prin dosarul autorizației furnizorului de formare profesională emisă de comisia de autorizare competentă.

(2) Cursul de calificare în vederea dobândirii calității de agent imobiliar are o durată de cel puțin 1.080 ore de formare profesională inițială, din care cel puțin 360 de ore trebuie să constea în pregătirea teoretică și cel puțin 720 de ore într-o pregătire practică.

(3) Furnizorul de formare profesională care organizează cursul de calificare asigură cursantului condițiile necesare pentru pregătirea practică a acestuia, în condițiile stabilite prin standardul ocupațional aprobat de A.N.C. și prin dosarul autorizației furnizorului de formare profesională emisă de comisia de autorizare competentă.

(4) La finalizarea cursului de calificare, furnizorul de formare profesională eliberează cursantului pe bază de examen un certificat de calificare cu recunoaștere națională, care certifică finalizarea formării profesionale inițiale.

#### **ART. 11. - Condiții pentru dobândirea calității de broker imobiliar**

Calitatea de broker 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 superior licență sau nivel echivalent (nivel ISCED 6);

3. nu a fost condamnată pentru săvârșirea unei infracțiuni, pentru care nu a intervenit reabilitarea;

4. a absolvit cursul de specializare organizat de către un furnizor de formare profesională pentru ocupația de broker imobiliar, nivel CNC 6, conform standardului ocupațional corespunzător aprobat de către A.N.C., și dovedește aceasta cu certificatul de absolvire eliberat în condițiile art. 12 alin. (3).

5. a promovat examenul de dobândire a calității de broker imobiliar organizat de A.N.C.P.I.;

6. este înscrisă în RENII;

7. este beneficiarul unei polițe de asigurare de răspundere profesională valabilă pentru activitățile desfășurate.

#### **ART. 12 – Formarea profesională inițială a brokerului imobiliar**

(1) Pentru a putea dobândi calitatea de broker în condițiile prezentei legi, persoana fizică interesată trebuie să absolute un curs de specializare desfășurat de către un furnizor de formare profesională. Criteriile, condițiile și procedura de înscriere, organizare și desfășurare a cursului de specializare se stabilesc prin standardul ocupațional aprobat de către A.N.C. și prin dosarul autorizației furnizorului de formare profesională emisă de comisia de autorizare competentă.

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

(3) La finalizarea cursului de specializare, furnizorul de formare profesională eliberează cursantului pe bază de examen un certificat de absolvire, care certifică finalizarea formării profesionale inițiale.

(4) Absolvirea cursului de specializare trebuie să asigure competențele și calificările minime necesare pentru exercitarea profesiei de intermediar imobiliar.

### ART. 13. – Examenul de autorizare

(1) Examenul pentru autorizarea în profesia de intermediar imobiliar se organizează de către A.N.C.P.I., la nivel național, cu sprijinul furnizorilor de formare profesională care au organizat programele de formare profesională inițială finalizate cu eliberarea certificatelor de calificare sau de absolvire, după caz, ale candidaților.

(2) Examenul pentru dobândirea calității de intermediar se organizează simultan și în secțiuni distincte pentru dobândirea calității de broker imobiliar, respectiv pentru dobândirea calității de agent imobiliar.

(3) Se poate înscrie la examenul de autorizare prevăzut la alin. (1), secțiunea brokerilor imobiliari, persoana care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 11 pct. 1-4, mai precis următoarele condiții:

- a) a absolvit cursul de specializare prevăzut la art. 12 și dovedește aceasta cu certificatul de absolvire eliberat de furnizorul de formare profesională;
- b) nu a fost condamnată definitiv pentru săvârșirea unor infracțiuni, dacă nu a intervenit vreo cauză care înlătură efectele condamnării, și dovedește aceasta cu certificatul de cazier judiciar.

(4) Se poate înscrie la examenul de autorizare prevăzut la alin. (2), secțiunea agenților imobiliari, persoana care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 9 pct. 1-4, mai precis următoarele condiții:

- a) a absolvit cursul de calificare prevăzut la art. 10 și dovedește aceasta cu certificatul de calificare cu recunoaștere națională eliberat de furnizorul de formare profesională;
- b) nu a fost condamnată definitiv pentru săvârșirea unor infracțiuni, dacă nu a intervenit vreo cauză care înlătură efectele condamnării, și dovedește aceasta cu certificatul de cazier judiciar.

(5) Tematica examenului de autorizare prevăzut la alin. (1) include în principal cunoștințe privind legislația de bază aplicabilă în activitatea de intermediere imobiliară, respectiv privind reglementarea organizării și exercitării profesiei de intermediar imobiliar. Examenul de autorizare constă în două probe: probă scrisă și interviu, care se susțin în această ordine.

(6) A.N.C.P.I. ia măsurile necesare pentru a asigura posibilitatea organizării examenului național de autorizare prevăzut la alin. (1) în sistem electronic la distanță (on-line), cu participarea candidaților prin prezență fizică în cadrul oficiilor teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară.

(7) Prin ordin al directorului general al A.N.C.P.I. se numesc membrii comisiei de autorizare și membrii comisiei de soluționare a contestațiilor cu privire la rezultatele examenului de autorizare.

(8) La examenul de autorizare pot asista, în calitate de observatori, reprezentanți ai furnizorilor de formare profesională care au organizat programele de formare inițială a candidaților, precum și reprezentanți ai asociațiilor profesionale sau patronale de profilul intermedierei imobiliare.

(9) Punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi referitoare la procedura și condițiile de autorizare în calitate de intermediar imobiliar, incluzând examenul de intrare în profesie, se aprobă prin ordinul directorului general al A.N.C.P.I. prevăzut la art. 8 alin. (1) pct. 11.

### ART. 14. - Condiții pentru dobândirea calității de agenție imobiliară

(1) Activitatea de intermediere imobiliară 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 calitate de broker imobiliar în conformitate cu prezenta lege;
3. obiectul principal de activitate 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, pentru care nu 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 un broker imobiliar



care îndeplinește toate condițiile prevăzute la art. 11.

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

#### **ART. 15. – Momentul dobândirii calității de intermediar imobiliar**

(1) Calitatea de agent imobiliar se dobândește la momentul eliberării de către A.N.C.P.I. a autorizației de agent imobiliar, concomitent cu înscrierea sa în RENII, în condițiile și conform procedurii prevăzute la art. 55 și art. 56.

(2) Calitatea de broker imobiliar se dobândește la momentul eliberării de către A.N.C.P.I. a autorizației de broker imobiliar, concomitent cu înscrierea sa în RENII, în condițiile și conform procedurii prevăzute la art. 55 și art. 56.

(3) Calitatea de agenție imobiliară se dobândește la momentul eliberării de către ANCPI a autorizației de agenție imobiliară, concomitent cu înscrierea sa în RENII, în condițiile și conform procedurii prevăzute la art. 55 și art. 56.

### **SECȚIUNEA a 2-a**

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

#### **ART. 16. – Forme de exercitare**

(1) Calitatea de intermediar imobiliar include calitatea de agenție imobiliară, calitatea de broker imobiliar sau calitatea de agent imobiliar, după caz, oricare dintre acestea putând fi exercitată cu respectarea condițiilor prezentei legi.

(2) Intermediarii imobiliari își pot exercita profesia într-una din următoarele forme:

1. Broker imobiliar individual;
2. Agenție imobiliară prin brokerul său imobiliar;
3. Agent imobiliar salariat al unei agenții imobiliare sau al unui broker imobiliar individual;
4. Broker imobiliar salariat al unei agenții imobiliare sau al unui alt broker imobiliar individual;
5. Agent imobiliar colaborator al unei agenții imobiliare sau al unui broker imobiliar individual, în baza unui contract civil;
6. Broker imobiliar individual colaborator al unei agenții imobiliare sau al unui alt broker imobiliar individual, în baza unui contract civil;
7. Agenție imobiliară colaboratoare a unei alte agenții imobiliare sau a unui broker imobiliar individual, în baza unui contract civil.

#### **ART. 17. – Exercițarea individuală a profesiei**

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

(2) Brokerii imobiliari au dreptul de a angaja agenți imobiliari sau alți brokeri imobiliari, după caz, precum și dreptul de a încheia contracte de colaborare cu alte agenții imobiliare sau cu alți brokeri imobiliari care exercită profesia individual, ori cu agenți imobiliari, după caz, în vederea prestării serviciilor de intermediere.

(3) În ipoteza prevăzută la alin. (2), relație de intermediere imobiliară se stabilește între client și brokerul imobiliar individual, acest intermediar imobiliar fiind răspunzător față de client pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute de prezenta lege.

#### **ART. 18. – Exercițarea profesiei de către agențiile imobiliare**

(1) Agențiile imobiliare au dreptul de a angaja agenți imobiliari sau alți brokeri imobiliari, după caz, precum și dreptul de a încheia contracte de colaborare cu alte agenții imobiliare sau cu brokeri imobiliari individuali, ori cu agenți imobiliari, după caz, în vederea prestării serviciilor de intermediere.

(2) Agenția imobiliară este un intermediar imobiliar distinct de brokerul imobiliar al agenției respective, de agenții săi imobiliari salariați sau brokerii săi imobiliari salariați, după caz, precum și de agențiile imobiliare cu care colaborează, respectiv brokerii imobiliari colaboratori ai săi sau agenții imobiliari colaboratori ai săi, după caz.

(3) Agenția imobiliară este reprezentată în relație cu clientul său prin brokerul agenției respective.

(4) În ipoteza prevăzută la alin. (1), relația de intermediere imobiliară se stabilește între client și agenția imobiliară reprezentată prin brokerul său, acest intermediar față de client fiind răspunzător pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute de prezenta lege.

(5) Agențiile imobiliare pot desfășura activitățile reglementate de prezenta lege ce presupun interacțiunea cu clientul exclusiv prin intermediul brokerului/brokerilor săi autorizați sau prin intermediul unor agenți imobiliari autorizați și înscrși în RENII, în condițiile prezentei legi.

#### **ART. 19. - Colaborarea între intermediarii imobiliari**

(1) Exercițarea activităților profesionale în calitate de colaborator, în sensul art. 16 alin. (1) pct. 5-7, se realizează numai în baza unui contract de colaborare cu agenția imobiliară sau cu brokerul imobiliar individual, după caz, încheiat în formă scrisă.

(2) În oricare dintre cazurile de colaborare posibile:

- a) Agenție imobiliară (beneficiar) și broker imobiliar (colaborator),
- b) Agenție imobiliară (beneficiar) și agent imobiliar (colaborator),
- c) Broker imobiliar individual (beneficiar) și agenție imobiliară (colaborator),
- d) Broker imobiliar individual (beneficiar) și broker imobiliar (colaborator),
- e) Broker imobiliar individual (beneficiar) și agent imobiliar (colaborator),

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 (beneficiarul).

(3) În ipotezele prevăzute la alin. (2), relația de intermediere imobiliară se stabilește între client și agenția imobiliară sau brokerul imobiliar individual care încheie contractul cu clientul, acest intermediar fiind răspunzător față de client pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute de prezenta lege.

### *SECȚIUNEA a 3-a*

#### *Libertatea prestării serviciilor*

#### **ART. 20. – Activități de intermediere imobiliară desfășurate de persoane fizice sau juridice dintr-un alt stat membru**

(1) Persoanele fizice având cetățenia unui stat membru pot dobândi calitatea de intermediar imobiliar, potrivit prevederilor prezentei legi, în aceleași condiții ca și cetățenii români.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), cetățenii unui stat membru care beneficiază de recunoașterea automată sau de regimul general de recunoaștere a calificării profesionale dobândite într-un alt stat membru, după caz, se pot înscrie în RENII, în vederea exercitării profesiei de intermediar imobiliar în România, în calitate de broker imobiliar sau agent imobiliar, după caz, fiind exceptați de la obligația de a absolvi cursul de calificare, prevăzut la art. 10 sau cursul de specializare prevăzut la art. 12. În aceste cazuri, A.N.C.P.I. aplică în mod corespunzător prevederile Legii nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate în România.

(3) Cetățenii unui stat membru sunt autorizați să exercite, în mod temporar și ocazional pe teritoriul României, profesia de intermediar imobiliar în calitate de broker imobiliar sau de agent imobiliar, după caz, fără a fi necesar să îndeplinească condițiile prevăzute la art. 9 sau art. 11, după caz, sub rezerva respectării cerințelor prevăzute de Legea nr. 200/2004 și la alin. (5) dacă:

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

lor de servicii.

(4) Natura temporară și ocazională a furnizării de servicii de intermediere imobiliară este evaluată de la caz la caz de către A.N.C.P.I., în special în funcție de durata, frecvența și continuitatea acesteia.

(5) 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 intermediar imobiliar, acestea informează A.N.C.P.I. în prealabil prin intermediul unei declarații scrise care include informații referitoare la acoperirea asigurării de răspundere profesională.

(6) Declarația prevăzută la alin. (5) 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.

(7) În România, accesul agenților imobiliari sau brokerilor imobiliari, după caz, cetățeni ai statelor membre la activitățile profesionale exercitate în regim temporar sau ocazional, precum și recunoașterea titlurilor oficiale de calificare de agent imobiliar sau broker imobiliar, după caz, eliberate de aceste state persoanelor prevăzute la alin. (2), 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 pct. 1, 2, 3, 4 și 7, respectiv brokerii imobiliari care îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 11 pct. 1, 2, 3, 4 și 7 trebuie să înștiințeze A.N.C.P.I. 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.

#### SECȚIUNEA a 4-a

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

#### **ART. 21. – Suspendarea calității de agent imobiliar**

(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. 27;
3. nu depune dovada încheierii unui contract de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitățile desfășurate în calitate de agent imobiliar în termen de 30 zile;
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 ordin cu caracter individual al directorului general al A.N.C.P.I.

(4) Persoana fizică afiliată 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, absența înnoirii 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 RENII.

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

#### **ART. 22. – Suspendarea calității de broker imobiliar**

Prevederile art. 21 se aplică în mod corespunzător brokerilor imobiliari.

#### **ART. 23. – Suspendarea calității de agenție imobiliară**

(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 suspendarea temporară a activității;
3. a fost sancționată disciplinar cu suspendarea dreptului de exercitare a calității de agent imobiliar, în condițiile prezentei legi;
4. brokerul său imobiliar a fost suspendat din calitatea sa de intermediar imobiliar, iar agenția imobiliară nu îndeplinește formalitățile pentru desemnarea unui nou broker imobiliar cu drept de liberă practică în termen de 30 zile.

(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 și 4, prin ordin cu caracter individual al directorului general al A.N.C.P.I.

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

#### **ART. 24. – Încetarea calității de agent imobiliar**

(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 disciplinar 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 și această situație durează cel puțin șase luni.
7. nu a încheiat contract de asigurare de răspundere profesională și această situație durează cel puțin șase luni.

(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 redobândi calitatea pentru o durată de cel puțin 12 luni.

#### **ART. 25. - Încetarea calității de broker imobiliar**

Prevederile art. 24 se aplică în mod corespunzător brokerilor imobiliari.

#### **ART. 26. - Încetarea calității de agenție imobiliară**

(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;
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 agenție imobiliară, conform prezentei legi;
5. este suspendată la cerere și durata suspendării a depășit termenul de doi ani;
6. brokerului său imobiliar i-a încetat calitatea, iar agenția imobiliară nu îndeplinește formalitățile pentru desemnarea unui nou broker imobiliar cu drept de liberă practică în termen de 30 zile.

(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 și 6, prin ordin individual al directorului general al A.N.C.P.I.

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

## SECȚIUNEA a 5-a

### *Reînnoirea autorizației de intermediar imobiliar*

#### **ART. 27. – Reînnoirea autorizației**

(1) Agenții imobiliari, brokerii imobiliari și agențiile imobiliare au obligația să își reînnoiască autorizația emisă de A.N.C.P.I., o dată la fiecare trei ani.

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

1. să efectueze formarea profesională continuă prin curs de perfecționare cu o durată totală de cel puțin 75 ore, organizate de furnizorii de formare profesională, din care cel puțin 25 ore pregătire teoretică și cel puțin 50 ore pregătire practică, finalizat cu eliberarea unui certificat de absolvire;
2. să depună la A.N.C.P.I. 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, brokerul imobiliar are obligația:

1. să efectueze formarea profesională continuă prin curs de perfecționare cu o durată totală de cel puțin 75 ore, din care cel puțin 25 ore pregătire teoretică și cel puțin 50 ore pregătire practică, organizate de furnizorii de formare profesională, finalizat cu eliberarea unui certificat de absolvire;
2. să depună la A.N.C.P.I. dovada îndeplinirii condiției de la pct. 1 împreună cu documentele care atestă îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 11 pct. 1, 3 și 5.

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

1. să facă dovada efectuării de către brokerul imobiliar a formării profesionale continue prin curs de perfecționare cu o durată totală de cel puțin 75 ore, din care cel puțin 25 ore pregătire teoretică și cel puțin 50 ore pregătire practică, organizat de furnizorii de formare profesională, finalizat cu eliberarea unui certificat de absolvire;
2. să depună la A.N.C.P.I. dovada îndeplinirii condiției de la pct. 1 împreună cu documentele care atestă îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 14 pct. 1-5.

(5) Punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi referitoare la condițiile și procedura pentru reînnoirea autorizației și reînscrisura în RENII se stabilesc prin regulamentul privind autorizarea și înregistrarea intermediarilor imobiliari, aprobat prin ordinul directorului general al A.N.C.P.I. prevăzut la art. 8 alin. (1) pct. 11.

(6) Persoanele fizice care au calitatea de formatori autorizați în cadrul cursurilor de calificare organizate de către furnizorii de formare profesională pentru ocupația de agent imobiliar au dreptul la echivalarea orelor predate în cadrul cursurilor de calificare pentru dobândirea calității de agent imobiliar sau cursurilor de formare profesională continuă a agenților imobiliari.

(7) Persoanele fizice care au calitatea de formatori autorizați în cadrul cursurilor de specializare organizate de către furnizorii de formare profesională pentru ocupația de broker imobiliar au dreptul la echivalarea orelor predate în cadrul cursurilor de specializare pentru dobândirea calității de broker imobiliar sau cursurilor de formare profesională continuă a brokerilor imobiliari.

#### **ART. 28. – Asigurarea de răspundere profesională**

(1) Intermediarul imobiliar este obligat să se asigure pentru răspunderea profesională.

(2) Prin răspundere profesională se înțelege acoperirea daunelor suferite de client și rezultate din exercitarea profesiei cu nerespectarea prevederilor prezentei legi sau a altor dispoziții legale ori acte administrative de reglementare aplicabile în activitatea de intermediere imobiliară.

(3) Asigurarea pentru răspundere profesională se încheie pentru un an de zile și este reînnoită în mod obligatoriu anual. Polița de asigurare se depune, în copie certificată de intermediarul imobiliar, la A.N.C.P.I. în termen de 15 zile de la data emiterii acesteia.

(4) Brokerii imobiliari individuali și agențiile imobiliare pot încheia asigurare profesională în care să fie cuprinși toți agenții imobiliari sau brokerii imobiliari care își exercită profesia în calitate de colaboratori sau salariați ai brokerului individual sau agenției imobiliare respective.

(5) Depunerea dovezilor privind încheierea anuală a poliței de asigurare profesională reprezintă o condiție pentru reînnoirea autorizației de agent imobiliar, a autorizației de broker imobiliar sau a autorizației de agenție imobiliară, după caz.

(6) În cazul cererilor de autorizare ca agent imobiliar, conform art. 55 alin. (2) raportat la art. 9 pct. 7, ca broker imobiliar conform art. 55 alin. (2) raportat la art. 11 pct. 7 ori ca agenție imobiliară, conform art. 55 alin. (3) raportat la art. 14 pct. 4, dovada încheierii poliței de asigurare de răspundere profesională trebuie depusă în termen de cel mult 30 zile de la înscrierea în RENII, sub sancțiunea prevăzută la art. 21 alin. (1) pct. 3 coroborat cu art. 22.

(7) Punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi referitoare la condițiile și procedura referitoare la polița de asigurare de răspundere profesională se stabilesc prin regulamentul privind autorizarea și înregistrarea intermediarilor imobiliari, aprobat prin ordinul directorului general al A.N.C.P.I. prevăzut la art. 8 alin. (1) pct. 11.

### **CAPITOLUL IV**

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

##### **SECȚIUNEA 1**

##### *Principii fundamentale*

#### **ART. 29. – Principii fundamentale**

(1) Activitatea intermediarilor imobiliari se desfășoară cu respectarea următoarelor principii fundamentale:

1. Activitățile de intermediere imobiliară se desfășoară 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 prezentei legi;

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 acționează 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. În cazul contractului încheiat în calitate de intermediar de tranzacție, acesta înlătură clauza de exclusivitate, în sensul că intermediarul de tranzacție poate acționa în interesul comun al părților tranzacției imobiliare ce au calitatea de client al său;

7. 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. 39.
- 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. 38.

(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. 30. - Dreptul la remunerație**

(1) Intermediarii imobiliari, brokerii imobiliari individuali sau agenții imobiliare, au dreptul să primească o remunerație de la client pentru activitatea desfășurată.

(2) Agenții imobiliari, respectiv agențiile imobiliare colaboratoare sau brokerii imobiliari individuali colaboratori, după caz, au dreptul să primească remunerația convenită de la brokerul imobiliar individual sau de la agenția imobiliară, în condițiile stabilite prin contractul de colaborare.

(3) 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 de intermediere;

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) Prevederile art. 2098 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător.

(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. 31. - Plata remunerației**



(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, precum și a situațiilor și condițiilor în care intermediarul poate păstra avansul cu titlul de plată pentru serviciile furnizate.

(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.

(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. 32. - Dreptul de a participa la tranzacția imobiliară intermediată**

(1) Intermediarii imobiliari au dreptul să participe la 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, precum și dreptul de a asista la semnarea actului translativ de proprietate în fața notarului public instrumentator.

(2) Clientul are obligația de a îl încunoștința pe intermediarul imobiliar cu care a încheiat contractul de intermediere despre data și ora stabilită pentru perfectarea actului translativ de proprietate în fața notarului public.

#### **ART. 33. - Obligațiile profesionale ale intermediarilor imobiliari**

(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, prin împuternicire specială în formă scrisă având dată certă;

2. să respecte toate reglementările aprobate de către A.N.C.P.I. 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. 34. - Obligații privind tranzacția imobiliară**

(1) Intermediarul imobiliar care încheie contract cu înstrăinătorul trebuie 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 trebuie 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.

(5) În raport cu notarul public care instrumentează actele autentice ale tranzacției imobiliare, intermediarii imobiliari au următoarele obligații:

- a) obligația de a nu restricționa dreptul părților tranzacției imobiliare de a alege și agree asupra notarului public care instrumentează actul autentic al tranzacției imobiliare intermediare;
- b) în cazul în care niciuna dintre părțile tranzacției imobiliare nu exprimă vreo preferință privind notarul public instrumentator, obligația de a solicita acordul clientului pentru alegerea notarului public propus de către intermediarul imobiliar, însoțit de transmiterea către dobânditor al cuantumului estimativ al cheltuielilor cuprinzând tarifele A.N.C.P.I. și onorariul notarului public, indicate de către notarul public propus;
- c) Obligația de a asigura comunicarea directă între clientul său, parte a tranzacției imobiliare, și notarul public instrumentator, la solicitarea oricărei părți a tranzacției imobiliare sau a notarului public, după caz;
- d) Obligația de a asigura punerea la dispoziția notarului public de către părțile tranzacției imobiliare, în cazul intermediarului de tranzacție, sau de către clientul său, în cazul intermediarului exclusiv, a tuturor actelor solicitate pentru efectuarea verificărilor și pregătirea autentificării actului.

(6) În raport cu avocații care acordă servicii de asistență și/sau reprezentare juridică părților tranzacției imobiliare, intermediarii imobiliari au următoarele obligații:

- a) Obligația de a asigura comunicarea directă între avocații părților, la solicitarea acestora, dacă ambele părți ale tranzacției imobiliare beneficiază de servicii avocațiale în legătură cu tranzacția imobiliară preconizată;
- b) În cazul intermediarului exclusiv al înstrăinătorului, obligația de a pune la dispoziția avocatului părții tranzacției imobiliare care nu este clientul intermediarului, actele și informațiile solicitate pentru analiza situației juridice a imobilului.

(7) Prevederile alin. (6) se aplică în mod corespunzător și în legătură cu solicitările formulate de către consultanți tehnici, financiari sau de altă specialitate ai celeilalte părți a tranzacției imobiliare preconizate, formulate în vederea analizelor ce stau la baza deciziei de a intra în tranzacția imobiliară.

(8) Intermediarul imobiliar are obligația de a asigura comunicarea directă între părțile tranzacției imobiliare clienții săi, în cazul intermediarului de tranzacție, ori între clientul său și terț, în cazul intermediarului exclusiv, la solicitarea expresă a oricăruia dintre aceștia.

### SECȚIUNEA a 3-a

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

#### **ART. 35. – Opțiuni. Prezumția intermediarului de tranzacție.**

(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. 36. – 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 intermediarul 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.

(3) Obligațiile intermediarului de tranzacție prevăzute la alin. (1) și (2) incumbă în egală măsură tuturor colaboratorilor și/sau salariaților intermediarului de tranzacție respectiv.

#### **ART. 37. – 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 exclusiv interesul 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 bună-credință 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. (5) și (6) se stabilește doar în baza unui contract de cooperare încheiat în formă scrisă între aceștia.

(8) Obligația de cooperare prevăzută la alin. (5) nu implică obligația intermediarului exclusiv de a plăti o parte din remunerația acordată cu clientul său către intermediari imobiliari cu care cooperează 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.

(11) Prevederile alin. (1)-(10) se aplică în mod corespunzător tuturor colaboratorilor și/sau salariaților intermediarului exclusiv respectiv.

#### **ART. 38. – Modificarea relației din intermediar exclusiv în intermediar de tranzacție**

(1) Fără a aduce atingere prevederilor art. 29 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.

(4) În cazul modificării relației din intermediar exclusiv în intermediar de tranzacție, clauza de exclusivitate își încetează efectele.

#### **ART. 39. – Soluționarea deținerii concomitente a 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. 37 alin. (3) pct. 5-9 și la art. 36 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. 37 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 oricărui 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. 40. - 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**

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

#### **ART. 41. - 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 a contracta cu un intermediar imobiliar 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.

(4) Obligațiile de informare prevăzute la alin. (1)-(2) nu implică obligația intermediarului imobiliar respectiv de a oferi înstrăinătorului sau dobânditorului, după caz, ambele tipuri de intermediere imobiliară prevăzute de

prezenta lege.

#### **ART. 42. - 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. 36 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) sunt 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 sunt 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 semnării contractului de intermediere cu clientul.

#### **ART. 43. - 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. 40 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. 44. - 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. 37 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 semnării contractului de intermediere cu clientul.

#### **ART. 45. - 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. 40 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. 46. – Obligații particulare de dezvăluire ale intermediarului concomitent exclusiv și de tranzacție față de clienți**

(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. 29 alin. (2) lit. h) 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. 29 alin. (1) lit. g) din lege.

#### **ART. 47. – Obligații comune de dezvăluire față de terți**

(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 o 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 a încheiat un contract de cooperare cu intermediarul terțului.

### **SECȚIUNEA a 5-a**

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

#### **ART. 48. – Informații generale.**

(1) Pe lângă obligațiile referitoare la relațiile de intermediere, astfel cum sunt prevăzute la art. 35-37 și art. 40, respectiv pe lângă obligațiile de informare referitoare la relațiile de intermediere, astfel cum sunt prevăzute la art. 41-45, 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. 49. - 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 privind imobilul și tranzacția imobiliară preconizată, incluzând 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, în măsura în care acestea sunt puse la dispoziția intermediarului de către înstrăinător sau sunt cunoscute de către intermediarul imobiliar;
- 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, anterior încheierii tranzacției, în cel mai scurt timp posibil și rezonabil.

#### **ART. 50. - 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) consiliere pentru pregătirea imobilului pentru înstrăinare;
- 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. 51. – Elemente obligatorii**

(1) Indiferent de tipul contractului de intermediere imobiliară, acesta cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) datele de identificare a părților;
- b) numărul unic de înregistrare al intermediarului imobiliar în RENI;
- 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. 36 pct. 1-7.
- b) obligațiile de dezvăluire specifice intermediarului de tranzacție, astfel cum sunt prevăzute la art. 42.

(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. 37 alin. (3) pct. 1-9.
- b) obligațiile de dezvăluire specifice intermediarului exclusiv astfel cum sunt prevăzute la art. 44.
- 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. 52. – Viciile cunoscute ale imobilului

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

## CAPITOLUL V

### Înregistrarea și publicitatea intermediarilor imobiliari în RENII

#### ART. 53. – Cerința înregistrării

(1) Înregistrarea intermediarilor imobiliari se realizează prin înscrierea acestora în RENII, în secțiunea corespunzătoare, conform prevederilor art. 54 alin. (3).

(2) Activitatea de intermediere imobiliară poate fi desfășurată numai de către intermediarii imobiliari înscrși în Partea I a RENII, prevăzută la art. 54 alin. (3) pct. 1.

#### ART. 54. – RENII

(1) A.N.C.P.I. este responsabilă cu întocmirea, actualizarea și publicarea RENII, în format electronic.

(2) A.N.C.P.I. are obligația să întocmească anual RENII, prin înregistrarea tuturor intermediarilor imobiliari din România, cu respectarea prevederilor alin. (3)-(9). A.N.C.P.I. actualizează RENII lunar.

(3) A.N.C.P.I. organizează evidența intermediarilor imobiliari prin RENII în conformitate cu prevederile prezentei legi, cu înregistrarea acestora în secțiuni distincte ale RENII, după cum urmează:

1. *Partea I – Intermediari imobiliari activi*, care are la rândul său următoarele subsecțiuni:
  - a) *Brokeri imobiliari*;
  - b) *Agenți imobiliari*;
  - c) *Agenții imobiliare*.
2. *Partea a II-a – Intermediari imobiliari suspendați*, care are la rândul său următoarele subsecțiuni:

- a) *Brokeri imobiliari;*
- b) *Agenți imobiliari;*
- c) *Agenții imobiliare.*

3. *Partea a III-a – Intermediari imobiliari care desfășoară activitate în România temporar sau ocazional.*

(4) În Părțile I și a II-a ale RENII prevăzute la alin. (3) pct. 1 și 2 se înscriu intermediarii imobiliari, persoane fizice cu cetățenie română sau cetățenia unui stat membru, și persoane juridice de naționalitate română sau naționalitatea unui stat membru, care au fost autorizate pentru desfășurarea activității de intermediere imobiliară în România, în condițiile prezentei legi. În Partea a III-a a RENII prevăzută la alin. (3) pct. 3 se înscriu persoanele fizice cu cetățenia unui stat membru și persoanele juridice de naționalitatea unui stat membru, care prestează temporar sau ocazional servicii de intermediere în România, conform prevederilor art. 20.

(5) Partea I a RENII cuprinde intermediarii imobiliari cu drept de liberă practică a profesiei. Partea a II-a a RENII cuprinde intermediarii imobiliari al căror drept de exercitare a profesiei este suspendat.

(6) Pentru fiecare agent imobiliar, RENII menționează în secțiunile prevăzute la alin. (3) pct. 1 lit. a), alin. (3) pct. 2 lit. a) sau alin. (3) pct. 3, după caz, cel puțin următoarele informații:

- a) numele și prenumele, adresa profesională, respectiv număr de telefon, adresă de corespondență electronică și adresa paginii de internet, dacă este cazul;
- b) numărul și data eliberării autorizației de agent imobiliar;
- c) numărul unic de înregistrare al agentului imobiliar;
- d) datele de identificare, conform cerințelor aplicabile secțiunilor RENII prevăzute la alin. (3) pct. 1 lit. b) și c), ale agenției/agențiilor imobiliare și/sau brokerului/brokerilor imobiliari la care agentul imobiliar este angajat sau cu care colaborează.

(7) Pentru fiecare broker imobiliar, RENII menționează în secțiunile prevăzute la alin. (3) pct. 1 lit. b), alin. (3) pct. 2 lit. b) sau alin. (3) pct. 3, după caz, cel puțin următoarele informații:

- a) numele și prenumele, adresa profesională, respectiv număr de telefon, adresă de corespondență electronică și adresa paginii de internet, dacă este cazul;
- b) numărul și data eliberării autorizației de broker imobiliar;
- c) numărul unic de înregistrare al brokerului imobiliar;
- d) datele de identificare, conform cerințelor aplicabile secțiunii RENII prevăzute la alin. (3) pct. 1 lit. c), ale agenției imobiliare pe care brokerul imobiliar o reprezintă sau mențiunea că brokerul imobiliar își desfășoară activitatea în mod individual, cu precizarea codului de identificare fiscală al formei sale de exercitare a profesiei.
- e) datele de identificare, conform cerințelor aplicabile secțiunii RENII prevăzute la alin. (3) pct. 1 lit. a), ale tuturor agenților imobiliari angajați sau colaboratori al brokerului imobiliar, precum și datele de identificare, conform cerințelor aplicabile secțiunilor RENII prevăzute la alin. (3) pct. 1 lit. b) și c), ale tuturor brokerilor sau agențiilor imobiliare colaboratoare al brokerului imobiliar, după caz.

(8) Pentru fiecare agenție imobiliară, RENII menționează în secțiunile prevăzute la alin. (3) pct. 1 lit. c), alin. (3) pct. 2 lit. c) sau alin. (3) pct. 3, după caz, cel puțin următoarele informații:

- a) denumirea societății, forma juridică și adresa sediului social;
- b) numărul și data eliberării autorizației de agenție imobiliară;
- c) numărul unic de înregistrare al agenției imobiliare;
- d) datele de identificare, conform cerințelor aplicabile secțiunii RENII prevăzute la alin. (3) pct. 1 lit. b), ale brokerului imobiliar ce reprezintă agenția;
- e) informații de contact, număr de telefon, adresă de corespondență electronică, adresa paginii de internet, după caz;
- f) datele de identificare ale oricărui sediu secundar sau punct de lucru deschis în România;
- g) datele de identificare, conform cerințelor aplicabile secțiunii RENII prevăzute la alin. (3) pct. 1 lit. a), ale tuturor agenților imobiliari angajați sau colaboratori ai agenției imobiliare, precum și datele de identificare, conform cerințelor aplicabile secțiunilor RENII prevăzute la alin. (3) pct. 1 lit. b) și c), ale tuturor brokerilor sau agențiilor imobiliare colaboratori ai agenției imobiliare, după caz.

(9) În cazul în care apar modificări ale informațiilor cuprinse în RENII, intermediarii imobiliari au obligația

notificării A.N.C.P.I. în termen de 30 de zile de la apariția acestora.

(10) RENII este public și se afișează pe pagina de internet a A.N.C.P.I., în forma sa aprobată anual și actualizată lunar conform prevederilor alin. (2).

(11) Punerea în aplicare a prevederilor prezentei legi referitoare la informațiile supuse înregistrării în RENII, structura acestora și modelul RENII se aprobă prin regulamentul privind autorizarea și înregistrarea intermediarilor imobiliari, aprobat prin ordinul directorului general al A.N.C.P.I. prevăzut la art. 8 alin. (1) pct. 11.

(12) În aplicarea prevederilor prezentei legi privind înregistrarea și publicitatea intermediarilor imobiliari prin RENII, A.N.C.P.I. asigură dezvoltarea, implementarea și operaționalizarea unei aplicații informatice, care să conțină soluții software integrate pentru gestionarea eficientă a RENII electronic în relație cu intermediarii imobiliari și să asigure actualitatea datelor disponibile public.

#### **ART. 55.- Cererea de înregistrare**

(1) Înscrierea în RENII se face la cererea persoanei interesate:

(2) Persoana fizică interesată de înregistrarea în RENII ca broker imobiliar sau agent imobiliar, după caz, formulează cerere de înscriere în RENII cu respectarea următoarelor cerințe:

- a) să fi absolvit examenul de autorizare în calitatea de broker imobiliar sau de agent imobiliar, după caz, prevăzut la art. 13, cu cel mult 90 zile anterior formulării cererii;
- b) să depună un certificat de cazier judiciar nu mai vechi de 30 zile.

(3) Persoana juridică interesată de înregistrarea în RENII ca agenție imobiliară formulează cererea de înscriere în RENII cu respectarea următoarelor cerințe:

- a) brokerul imobiliar să fie înregistrat în RENII sau să fi absolvit examenul de autorizare în calitatea de broker imobiliar prevăzut la art. 13, cu cel mult 90 zile anterior formulării cererii;
- b) să depună un certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului nu mai vechi de 30 zile;
- c) să depună certificat de cazier judiciar atât pentru persoana juridică solicitantă, cât și pentru brokerul imobiliar, nu mai vechi de 30 zile.

(4) Cererea de înscriere în RENII formulată de persoana interesată se soluționează de către A.N.C.P.I. numai după achitarea taxei de înscriere în RENII. Taxa de înscriere în RENII reprezintă venit la bugetul A.N.C.P.I. și se stabilește prin ordinul directorului general al A.N.C.P.I.

(5) Cererea de înscriere în RENII se soluționează de către ANCPPI în termen de cel mult 30 zile de la data depunerii dosarului complet pentru autorizare.

(6) Contestarea ordinului cu caracter individual al directorului general al A.N.C.P.I. privind soluționarea cererii de înscriere în RENII se poate face, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la instanța de contencios administrativ.

(7) A.N.C.P.I. asigură posibilitatea persoanelor interesate de înregistrarea în RENII să depună cererea de înscriere prin mijloace electronice la distanță sau printr-o aplicație informatică (sistem on-line).

#### **ART. 56. – Autorizația de intermediar imobiliar. Numărul unic de înregistrare.**

(1) În cazul admiterii cererii de înscriere prevăzută la art. 55 alin. (4), A.N.C.P.I. eliberează intermediarului imobiliar o autorizație de exercitare a profesiei, concomitent cu înscrierea sa în RENII.

(2) Autorizația de exercitare a profesiei prevăzută la alin. (1) poate consta în:

- a) autorizație de broker imobiliar;
- b) autorizație de agent imobiliar;
- c) autorizație de agenție imobiliară.

(3) În situația de la alin. (1), A.N.C.P.I. atribuie intermediarului imobiliar un număr unic de înregistrare, care va fi înscris în RENII și în autorizația eliberată acestuia.

(4) Modelul autorizației ca intermediar imobiliar se aprobă prin ordin al directorului general al A.N.C.P.I.,

prin care se stabilește și punerea în aplicare a dispozițiilor privind procedura de înscriere în RENII și de emitere a autorizației de exercitare a profesiei de intermediar.

(5) Toate contractele de intermediere imobiliară, de colaborare sau de cooperare, după caz, încheiate de brokerul imobiliar sau de agentul imobiliar, după caz, trebuie să conțină numărul unic de înregistrare al brokerului imobiliar și/sau al agentului imobiliar, după caz, înscris în RENII și în autorizația de exercitare a profesiei, precum și numărul unic de identificare al agentului imobiliar sau brokerului imobiliar împuternicit în condițiile art. 3 alin. (5), dacă este cazul.

(6) Toate contractele de intermediere imobiliară, de colaborare sau de cooperare, după caz, încheiate de agenția imobiliară trebuie să conțină numărul unic de înregistrare al agenției imobiliare înscris în RENII și în autorizația de exercitare a profesiei, numărul unic de identificare al brokerului responsabil din cadrul agenției imobiliare, precum și numărul unic de identificare al agentului imobiliar sau brokerului imobiliar împuternicit în condițiile art. 3 alin. (5), dacă este cazul.

(7) Intermediarii imobiliari au obligați de a insera numărul lor unic de înregistrare în RENII în orice act, formular, ofertă, contraofertă, document, corespondență sau altele asemenea pe care le întocmesc în cadrul desfășurării activității de intermediere imobiliară, inclusiv în anunțurile de promovare a imobilului.

## CAPITOLUL VI

### Răspundere și sancțiuni

#### ART. 57. - Tipuri de răspundere

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

(2) Fără a aduce atingere celorlalte tipuri de răspundere, nerespectarea prevederilor prezentei legi atrage sancționarea disciplinară și contravențională a persoanei responsabile.

#### ART. 58. - Răspunderea contravențională

(1) Constituie contravenții, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să fie considerate infracțiuni, și se sancționează după cum urmează:

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. 18 alin. (5), cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

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 intermediere cu clientul, contrar prevederilor art. 19 alin. (2), cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

3. 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. 31 alin. (3), cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

4. 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, dacă este cazul, contrar prevederilor art. 31 alin. (1), cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

5. încheierea unui contract de intermediere imobiliară cu un înstrăinător în absența prezentării dovezii legale privind dreptul asupra imobilului, contrar prevederilor art. 34 alin. (1), cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

6. utilizarea de către intermediarul imobiliar a imobilului cu încălcarea art. 34 alin. (3), cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

7. încălcarea de către intermediarul de tranzacție a oricăreia dintre obligațiile sale față de client prevăzute la art. 36 pct. 1-7, cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

8. încălcarea de către intermediarul exclusiv a oricăreia dintre obligațiile sale față de client prevăzute la art. 37 alin. (3) pct. 1-9, cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

9. nerespectarea obligației intermediarului exclusiv de a coopera cu alți intermediari imobiliari, astfel cum este prevăzută la art. 37 alin. (5)-(8) și (11) , cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

10. 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 cooperador, în absența acordului scris prealabil al intermediarului exclusiv, contrar prevederilor art. 37 alin. (9) și (11) , cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

11. încălcarea de către un intermediar imobiliar care cooperează cu un intermediar exclusiv a prevederilor art. 37 alin. (10) și (11) , cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

12. desfășurarea activităților de intermediere cu încălcarea prevederilor art. 29 alin. (2) lit. i) și j) , cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

13. nerespectarea prevederilor art. 38 referitoare la condițiile modificării calității de intermediar exclusiv în cea de intermediar de tranzacție, cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

14. nerespectarea prevederilor art. 39 referitoare la soluționarea deținerii concomitente a calităților de intermediar exclusiv al ambelor părți ale tranzacției imobiliare, cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

15. încălcarea de către intermediarul imobiliar a oricăreia dintre obligațiile sale față de terț prevăzute la art. 40 alin. (1) pct. 1-3 și alin. (2) , cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

16. 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. 41, cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

17. nerespectarea de către intermediarul imobiliar a obligației sale de a furniza clientului dobânditor informațiile prevăzute la art. 48 și art. 49, cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

18. nerespectarea de către intermediarul imobiliar a obligației sale de a furniza clientului înstrăinător informațiile prevăzute la art. 48 și art. 50, cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

19. încheierea de către un intermediar imobiliar a unui contract de intermediere imobiliară care nu conține toate elementele prevăzute la art. 51, cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

20. restrângerea în orice mod de către intermediarul imobiliar a dreptului părților de a alege și agreea asupra notarului public care instrumentează autentificarea actelor tranzacției imobiliare, contrar prevederilor art. 34 alin. (5) lit. a) și b) , cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

21. nerespectarea obligației prevăzute la art. 34 alin. (5) lit. c) privind asigurarea comunicării directe între notarul public și clientul său, cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

22. nerespectarea obligației prevăzute la art. 34 alin. (5) lit. d) privind punerea la dispoziția notarului public a actelor necesare verificărilor și pregătirii autentificării actului, cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

23. încălcarea de către intermediar a oricăreia dintre obligațiile sale prevăzute la art. 34 alin. (6) și (7) , cu amendă contravențională de la 3.000 lei la 30.000 lei;

24. desfășurarea activității de intermediere imobiliară de către o persoană care nu este înscrisă în RENII ca intermediar imobiliar cu drept de liberă practică, cu amendă contravențională de la 7.500 lei la 75.000 lei;

25. desfășurarea de către intermediarii imobiliari a activităților de intermediere imobiliară anterior sau în absența încheierii unui contract în formă scrisă cu clientul, contrar prevederilor art. 3 alin. (6) și art. 33 alin. (1) pct. 1, cu amendă contravențională de la 7.500 lei la 75.000 lei;

26. 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, cu amendă contravențională de la 7.500 lei la 75.000 lei;

27. nerespectarea de către intermediarul de tranzacție a obligațiilor sale de dezvăluire față de client, astfel cum sunt prevăzute la art. 42, sau a obligațiilor sale de dezvăluire față de terț prevăzute la art. 43, cu amendă contravențională de la 7.500 lei la 75.000 lei;

28. nerespectarea de către intermediarul exclusiv a obligațiilor sale de dezvăluire față de client, astfel cum sunt prevăzute la art. 44, sau a obligațiilor sale de dezvăluire față de terț prevăzute la art. 45, cu amendă contravențională de la 7.500 lei la 75.000 lei;

29. 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. 46, cu amendă contravențională de la 7.500 lei la 75.000 lei.

(2) Amenzile contravenționale prevăzute la alin. (1) se aplică persoanelor fizice și juridice, după caz, și limitele acestora se actualizează, pe baza indicilor de inflație stabiliți de Institutul Național de Statistică, prin ordin al directorului general al A.N.C.P.I., care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(3) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor prevăzute la alin. (1) se realizează de către A.N.C.P.I., prin împuterniciții săi, sau de către Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor.

(4) În aplicarea prevederilor alin. (3), A.N.C.P.I. poate încheia protocoale de colaborare cu Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor.

(5) Contravențiilor prevăzute în prezenta lege le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

(6) În cazul în care fapta care constituie contravenție a fost săvârșită de către un broker imobiliar sau de către un agent imobiliar care desfășura activități de intermediere imobiliară în numele unei agenții imobiliare sau al unui broker imobiliar individual, după caz, sancțiunea contravențională se aplică persoanei vinovate de nerespectarea prevederilor prezentei legi.

(7) Fapta unui intermediar imobiliar de a prezenta în mod public spre înstrăinare un imobil anterior sau în absența încheierii unui contract în formă scrisă cu clientul intră sub incidența prevederilor pct. 25.

#### **ART. 59. - Răspunderea disciplinară**

Intermediarul imobiliar răspunde disciplinar pentru nerespectarea prevederilor prezentei legi sau ale actelor emise în aplicarea acesteia, pentru nerespectarea actelor administrative cu caracter normativ adoptate de către A.N.C.P.I., 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. 60. Abaterile disciplinare**

(1) Constituie abateri disciplinare 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. 18 alin. (5);

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. 19 alin. (2);

3. nerespectarea obligației intermediarilor imobiliari de a își reînnoi autorizația de exercitare a profesiei, prevăzută la art. 27 alin. (1);

4. neefectuarea formării profesionale continue de către agentul imobiliar sau brokerul imobiliar individual ori brokerul agenției imobiliare, după caz, contrar prevederilor art. 27 alin. (2) pct. 1, art. 27 alin. (3) pct. 1 sau art. 27 alin. (4) pct. 1, după caz;

5. nerespectarea obligației intermediarilor imobiliari de a încheia anual o poliță de asigurare de răspundere profesională, contrar prevederilor art. 28 și art. 33 alin. (2) 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. 31 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. 31 alin. (1);
8. încheierea unui contract de intermediere imobiliară cu un înstrăinător în absența prezentării dovezii legale privind dreptul asupra imobilului, contrar prevederilor art. 34 alin. (1);
9. utilizarea de către intermediarul imobiliar a imobilului cu încălcarea art. 34 alin. (3);
10. încălcarea de către intermediarul de tranzacție a oricăreia dintre obligațiile sale față de client prevăzute la art. 36 pct. 1-7;
11. încălcarea de către intermediarul exclusiv a oricăreia dintre obligațiile sale față de client prevăzute la art. 37 alin. (3) pct. 1-9;
12. nerespectarea obligației intermediarului exclusiv de a coopera cu alți intermediari imobiliari, astfel cum este prevăzută la art. 37 alin. (5)-(8) și (11);
13. 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 cooperador, în absența acordului scris prealabil al intermediarului exclusiv, contrar prevederilor art. 37 alin. (9) și (11);
14. încălcarea de către un intermediar imobiliar care cooperează cu un intermediar exclusiv a prevederilor art. 37 alin. (10) și (11);
15. desfășurarea activităților de intermediere cu încălcarea prevederilor art. 29 alin. (2) lit. i) și j));
16. nerespectarea prevederilor art. 38 referitoare la condițiile modificării calității de intermediar exclusiv în cea de intermediar de tranzacție;
17. nerespectarea prevederilor art. 39 referitoare la soluționarea deținerii concomitente a calităților de intermediar exclusiv al ambelor părți ale tranzacției imobiliare;
18. încălcarea de către intermediarul imobiliar a oricăreia dintre obligațiile sale față de terț prevăzute la art. 40 alin. (1) pct. 1-3 și alin. (2);
19. 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. 41;
20. nerespectarea de către intermediarul imobiliar a obligației sale de a furniza clientului dobânditor informațiile prevăzute la art. 48 și art. 49;
21. nerespectarea de către intermediarul imobiliar a obligației sale de a furniza clientului înstrăinător informațiile prevăzute la art. 48 și art. 50;
22. încheierea de către un intermediar imobiliar a unui contract de intermediere imobiliară care nu conține toate elementele prevăzute la art. 51;
23. restrângerea în orice mod de către intermediarul imobiliar a dreptului părților de a alege și agreea asupra notarului public care instrumentează autentificarea actelor tranzacției imobiliare, contrar prevederilor art. 34 alin. (5) lit. a) și b);
24. nerespectarea obligației prevăzute la art. 34 alin. (5) lit. c) privind asigurarea comunicării directe între notarul public și clientul său;
25. nerespectarea obligației prevăzute la art. 34 alin. (5) lit. d) privind punerea la dispoziția notarului public a actelor necesare verificărilor și pregătirii autentificării actului;
26. încălcarea de către intermediar a oricăreia dintre obligațiile sale prevăzute la art. 34 alin. (6) și (7);

27. nerespectarea oricărei alte prevederi din prezenta lege sau din reglementările emise în aplicarea acesteia.

(2) Constituie abatere disciplinară 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 în formă scrisă cu clientul, contrar prevederilor art. 3 alin. (6) și art. 33 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. 42, sau a obligațiilor sale de dezvăluire față de terț prevăzute la art. 43;

4. Nerespectarea de către intermediarul exclusiv a obligațiilor sale de dezvăluire față de client, astfel cum sunt prevăzute la art. 44, sau a obligațiilor sale de dezvăluire față de terț prevăzute la art. 45;

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. 46.

(3) Procedura de declanșare și soluționare a acțiunii disciplinare se stabilește prin regulamentul aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al A.N.C.P.I. prevăzut la art. 8 alin. (1) pct. 12.

(4) Fapta unui intermediar imobiliar de a prezenta în mod public spre înstrăinare un imobil anterior sau în absența încheierii unui contract în formă scrisă cu clientul intră sub incidența prevederilor alin. (2) pct. 1.

#### **ART. 61. – Sancțiunile disciplinare**

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

1. avertisment;
2. suspendarea calității de intermediar imobiliar pe o perioadă de la o lună la un an;
3. 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 disciplinară unei agenții imobiliare, o sancțiune disciplinară poate fi aplicată și brokerului imobiliar și/sau 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 disciplinare printr-o faptă comisă în circumstanțe care presupun participarea atât a unei agenții imobiliare, cât și a unui broker imobiliar colaborator ori a unui agent imobiliar colaborator al acesteia, stabilirea subiectului activ al abaterii disciplinare respective, mai precis delimitarea situațiilor în care răspunde doar agenția imobiliară sau doar brokerul/agentul imobiliar sau atât agenția imobiliară cât și brokerul/agentul imobiliar se face de la caz la caz, ținând seama de împrejurările de fapt ale faptei respective și de criteriile care sunt stabilite prin regulamentul disciplinar prevăzut la art. 56 alin. (3).

(6) Organul care aplică sancțiunea disciplinară poate dispune publicarea completă sau parțială a hotărârii. De asemenea, poate impune agenților imobiliari și/sau brokerilor imobiliari, după caz, 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. 62. – Organizarea inițială a RENII

(1) Persoanele fizice care la data intrării în vigoare a prezentei legi desfășoară activități de intermediere imobiliară, în calitate de administrator/director al unei societăți organizate în baza Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, având obiect de activitate clasificat CAEN 6831, în calitate de titular al unei întreprinderi economice reglementate de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, cu modificările și completările ulterioare, având obiect de activitate clasificat CAEN 6831, în calitate de salariat al uneia dintre acestea în baza unui contract individual de muncă, respectiv persoanele juridice respective, care dovedesc aceasta cu documente eliberate de autorități publice sau extrase din registre oficiale, după caz, și care îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 9 pct. 1-3, la art. 11 pct. 1-3, respectiv la art. 14 alin. (1) pct. 1,3,5 devin intermediari imobiliari în condițiile prezentului capitol.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică și persoanelor fizice cărora le-a fost eliberat un certificat cu recunoaștere națională, urmarea finalizării unui program de formare profesională organizat de către un furnizor de formare profesională autorizat pentru ocupația de agent imobiliar (broker 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 A.N.C.P.I., în termen de cel mult trei luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

(4) Cererile de înscriere în RENII conform alin. (3) se formulează în mod distinct pentru înregistrarea ca agent imobiliar, broker imobiliar sau agenție imobiliară, după caz.

(5) În cazul cererii de înscriere în RENII ca agent imobiliar conform alin. (1)-(4), persoana fizică interesată trebuie să depună la A.N.C.P.I. acte din care să rezulte cel puțin următoarele:

- a) are capacitate deplină de exercițiu, conform declarației sale pe proprie răspundere;
- b) la data intrării în vigoare a legii, a absolvit o formă de învățământ secundar superior (nivel ISCED 3);
- c) nu a fost condamnată definitiv pentru săvârșirea unor infracțiuni, dacă nu a intervenit vreo cauză care înlătură efectele condamnării, și dovedește aceasta cu certificat de cazier judiciar nu mai vechi de 30 zile de la data depunerii cererii;
- d) la data intrării în vigoare a legii, avea calitatea de salariat în baza unui contract individual de muncă sau calitatea de colaborator în baza unui contract de colaborare în derulare cu o agenție imobiliară sau o persoană fizică autorizată având obiectul principal de activitate clasificat CAEN 6831, sau deținea un certificat cu recunoaștere națională, eliberat la finalizarea unui program de formare profesională organizat de către un furnizor de formare profesională autorizat pentru ocupația de agent imobiliar.

(6) În cazul cererii de înscriere în RENII ca broker imobiliar conform alin. (1)-(4), persoana fizică interesată trebuie să depună la A.N.C.P.I. acte din care să rezulte cel puțin următoarele:

- a) are capacitate deplină de exercițiu, conform declarației sale pe proprie răspundere;
- b) la data intrării în vigoare a legii, a absolvit o formă de învățământ superior licență sau nivel echivalent (nivel ISCED 6);
- c) nu a fost condamnată definitiv pentru săvârșirea unor infracțiuni, dacă nu a intervenit vreo cauză care înlătură efectele condamnării, și dovedește aceasta cu certificat de cazier judiciar nu mai vechi de 30 zile de la data depunerii cererii;
- d) la data intrării în vigoare a legii, avea calitatea de persoană fizică autorizată sau calitatea de administrator ori director al unei societăți având obiectul principal de activitate clasificat CAEN 6831, sau deținea un certificat cu recunoaștere națională, eliberat la finalizarea unui program de formare profesională organizat de către un furnizor de formare profesională autorizat pentru ocupația de agent imobiliar (broker imobiliar).

(7) În cazul cererii de înscriere în RENII ca agenție imobiliară conform alin. (1)-(4), persoana juridică interesată trebuie să depună la A.N.C.P.I. acte din care să rezulte cel puțin următoarele:

- a) este o societate activă înregistrată în registrul comerțului și al cărei obiect principal de activitate este clasificat CAEN 6831 și dovedește aceasta cu certificatul constatator emis de oficiul registrului comerțului, nu mai vechi de 30 zile de la data depunerii cererii;
- b) 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 calitate de broker imobiliar în conformitate cu prezenta lege;
- c) nici societatea, nici administratorul/administratorii/directorul/directorii acesteia nu au fost condamnați definitiv pentru săvârșirea unor infracțiuni, dacă nu a intervenit vreo cauză care înlătură efectele condamnării, și dovedește aceasta cu certificate de cazier judiciar nu mai vechi de 30 zile de la data depunerii cererii.

(8) Îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1)-(2), respectiv alin.(5)-(7) este verificată de către A.N.C.P.I., în termen de cel mult trei luni de la data depunerii cererii, pe baza documentelor doveditoare depuse anexat cererii inițiale sau în completarea cererii, după caz.

(9) Lista persoanelor fizice și juridice care îndeplinesc condițiile pentru dobândirea calității de intermediar imobiliar autorizat conform alin. (8) constituie primul RENII, care se întocmește și se afișează de către A.N.C.P.I. în termen de cel mult 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

#### **ART. 63. – Continuarea activităților de intermediere imobiliară după intrarea în vigoare**

(1) Persoanele care se află în situațiile reglementate la art. 62 alin. (1) la data intrării în vigoare a prezentei legi pot continua activitatea de intermediere imobiliară, în calitate de broker imobiliar, agent imobiliar sau agenție imobiliară, după caz, cu respectarea prevederilor prezentei legi, cu condiția să se înscrie în primul RENII conform prevederilor art. 62 alin. (3)-(9).

(2) Prin excepție de la prevederile art. 9 pct. 5 și art. 55 alin. (2) lit. a), persoanele fizice prevăzute la alin. (1) au dreptul să se înscrie în primul RENII în calitate de agent imobiliar anterior promovării examenului de autorizare prevăzut la art. 13.

(3) Prin excepție de la prevederile art. 11 pct. 5 și art. 55 alin. (2) lit. a), persoanele fizice prevăzute la alin. (1) au dreptul să se înscrie în primul RENII în calitate de broker imobiliar anterior promovării examenului de autorizare prevăzut la art. 13.

(4) Prin excepție de la prevederile art. 14 pct. 2 raportat la art. 11 pct. 5 și art. 55 alin. (3) lit. a), persoanele juridice prevăzute la alin. (1) au dreptul să se înscrie în primul RENII în calitate de agenție imobiliară anterior promovării de către administratorul/directorul societății a examenului de autorizare prevăzut la art. 13.

(5) În situațiile prevăzute la alin. (2)-(4), prevederile art. 56 referitoare la autorizația de exercitare a profesiei și numărul unic de înregistrare al intermediarului imobiliar se aplică în mod corespunzător.

(6) Agenții imobiliari și brokerii imobiliari înscriși în primul RENII în condițiile alin. (1)-(3) au obligația ca, în termen de cel mult 12 luni de la data aprobării regulamentului de autorizare prin ordinul directorului general al ANCPI, să promoveze examenul de autorizare prevăzut la art. 13.

(7) În cazul neîndeplinirii obligației prevăzută la alin. (6), persoanele respective vor fi radiate din RENII, prin efectul legii.

(8) Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (4) lit. a) raportat la art. 9 pct. 4, respectiv prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (3) pct. lit. a) raportat la art. 11 pct. 4, persoanele prevăzute la alin. (6) au dreptul să se înscrie la examenul de autorizare anterior absolvirii cursului de calificare prevăzut la art. 10, respectiv anterior absolvirii cursului de specializare prevăzut la art. 12.

(9) Agenții imobiliari și brokerii imobiliari înscriși în primul RENII în condițiile alin. (1)-(3) au obligația să îndeplinească condițiile prevăzute la art. 13 alin. (3) lit. a), respectiv la art. 13 alin. (4) lit. a) înăuntrul primului termen pentru reînnoirea autorizației conform prevederilor art. 27 alin. (1).

(10) Prin excepție de la prevederile art. 27 alin. (2)-(4), în cazul persoanelor înscrise în primul RENII în condițiile alin. (1)-(3), îndeplinirea obligației prevăzută la alin. (9) reprezintă o condiție suplimentară pentru prima

reînnoire a autorizației. În cazul neîndeplinirii obligației prevăzută la alin. (9), persoanele respective vor fi radiate din RENII, prin efectul legii.

#### **ART. 64. – Executarea dispozițiilor prezentei legi**

(1) Ordinul cu caracter normativ al directorului general al A.N.C.P.I. pentru aprobarea regulamentului privind autorizarea și înregistrarea intermediarilor imobiliari, prevăzut la art. 8 alin. (1) pct. 11, se emite în termen de cel mult șase luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

(2) Ordinul cu caracter normativ al directorului general al ANCPi pentru aprobarea codului deontologic al intermediarilor imobiliari și regulamentul disciplinar, precum și atribuțiile comisiei de etică și disciplină a acestora, prevăzut la art. 8 alin. (1) pct. 12, se emite în termen de cel mult 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

(3) Ministerul Muncii și Solidarității Sociale actualizează Clasificarea Ocupațiilor din România în termen de cel mult două luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

(4) Standardele ocupaționale prevăzute la art. 5 alin. (2) și (3) se aprobă de către A.N.C. în termen de cel mult șase luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

(5) Primul examen pentru intrarea în profesia de intermediar imobiliar se organizează de către A.N.C.P.I. în termen de cel mult trei luni de la data publicării primului RENII, conform art. 62 alin. (9).

#### **ART. 65. – Modificarea și completarea unor acte normative**

(1) La art. 4 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, după litera d<sup>1</sup>) se introduce o nouă literă d<sup>2</sup>), cu următorul conținut:

*"d<sup>2</sup>) îndeplinește atribuțiile care îi revin în calitate de autoritate competentă desemnată pentru profesia de intermediar imobiliar".*

(2) La art. 5 alin. (1) din Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, lit. h) de modifică după cum urmează:

*"h) intermediarii imobiliari și dezvoltatorii imobiliari, inclusiv atunci când acționează în calitate de intermediari în închirierea de bunuri imobile, dar numai în ceea ce privește tranzacțiile pentru care valoarea chiriei lunare reprezintă echivalentul în lei a 10.000 euro sau mai mult;"*

(3) Prevederile art. 2 pct. 28, 29 și 30 și ale art. 9<sup>a</sup> – 9<sup>ii</sup> din Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se abrogă.

(4) Ori de câte ori în cuprinsul unui act normativ se face referire la agenți imobiliari sau la agenții imobiliare, referirea se înțelege ca fiind făcută la intermediari imobiliari - agenți imobiliari, brokeri imobiliari sau agenții imobiliare, după caz -, autorizați în conformitate cu dispozițiile prezentei legi.

#### **ART. 66. – Completarea cu alte acte normative**

(1) 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.

(2) Normele generale din legislația privind protecția consumatorilor rămân aplicabile în activitatea de intermediere imobiliară.

#### **ART.67. – Intrarea în vigoare**

Prezenta lege intră în vigoare în termen de 90 zile de la data publicării ei în Monitorul Oficial al României, Partea I,

*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**

**Alfred Simonis**

**Președintele Senatului**

**Nicolae Ciucă**