

EXPUNERE DE MOTIVE

Activitatea de intermediere a actelor juridice care au ca obiect bunuri imobile a cunoscut o deosebită dezvoltare ca urmare a revenirii terenurilor în circuitul civil și a abrogării actelor normative care restricționau circuitul juridic al celorlalte categorii de imobile.

Astfel, au reapărut în domeniul activității comerciale întreprinderile de comisioane, agenții și oficii de afaceri, al căror obiect de activitate îl reprezintă intermedierea imobiliară.

Având în vedere dinamica activității comerciale, dar și necesitatea asigurării unor servicii de un înalt nivel calitativ, reglementarea activității agenților imobiliari are rolul de a completa cadrul normativ care urmărește garantarea siguranței circuitului civil și înlăturarea abuzurilor de natură a prejudicia persoanele fizice și juridice participante la acest circuit.

În acest scop, s-a prevăzut obligația agenților imobiliari de a îndeplini anumite condiții referitoare la pregătirea și perfecționarea profesională. Astfel, candidații la dobândirea calității de agent imobiliar vor avea îndatorirea de a absolvi cursuri de specialitate, organizate de instituții educaționale, constituite ca persoane juridice de drept public sau privat, în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 102/1998 privind formarea profesională continuă prin sistemul educațional, în temeiul unui protocol încheiat de aceste instituții cu Uniunea Națională a Agenților Imobiliari.

Dobândirea calității de agent imobiliar va fi supusă îndeplinirii unor cerințe de ordin profesional (absolvirea unor cursuri de

specialitate), precum și promovării unui examen. De asemenea, agenții imobiliari vor fi supuși unor examene periodice de reatestare, care să impulsioneze și să asigure perfecționarea lor profesională.

Pentru activitatea desfășurată, agenții imobiliari au dreptul de a obține remunerația stabilită potrivit contractelor încheiate cu clienții.

Agenții imobiliari vor putea să-și desfășoare activitatea, opțional, în mod individual, în calitate de comercianți, în cadrul societăților comerciale ori ca persoane salarizate în interiorul activității.

Ordonanța conține dispoziții referitoare la răspunderea civilă, penală, administrativă sau disciplinară a agenților imobiliari. Totodată, se stabilește o răspundere solidară a agenților imobiliari împreună cu titularii drepturilor asupra imobilelor în cauză pentru viciile ascunse cunoscute și necomunicate cocontractanților.

Activitatea agenților imobiliari se va desfășura sub egida unei uniuni profesionale, ale cărei organe de conducere vor fi congresul, comitetul de conducere și președintele, și care-și va constitui filiale la nivel județean. Activitatea acestei uniuni va fi supusă controlului comisiilor de cenzori, iar aspectele disciplinare ale conduitei membrilor vor fi supuse sancționării consiliului superior de disciplină, respectiv consiliilor de disciplină de la nivelul filialelor.

Referitor la organizarea congresului inaugural al Uniunii, aceasta a fost încredințată Asociației Române a Agenților Imobiliari (A.R.A.I.), în calitate de asociație profesională ce deține un număr important de membri, care au ca principală activitate intermedierea imobiliară.

Reglementări similare au fost adoptate și în alte state precum Polonia, Ungaria și Federația Rusă.

Față de cele prezentate mai sus, a fost întocmit proiectul de Lege alăturat, în vederea aprobării Ordonanței Guvernului privind organizarea activității agenților imobiliari, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU

Mugur Isărescu

Mugur Isărescu

