

Ordonanță privind organizarea activității agenților imobiliari

În temeiul prevederilor art. 107 alin.(1) și (3) din Constituția României și ale art.1 lit.S. pct.1. din Legea nr. 206/1999 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe,

Guvernul României emite următoarea ordonanță:

CAPITOLUL I.

Dispoziții generale

Art.1. – Activitatea profesională de intermediere a actelor juridice ce au ca obiect bunuri imobile, precum și cea de administrare a acestora, se desfășoară de către persoanele fizice și juridice care au calitatea de agenți imobiliari, potrivit dispozițiilor prezentei ordonanțe.

Art. 2. – Agenții imobiliari își pot desfășura activitatea, la alegere :

- a) individual, în calitate de comercianți ;
- b) în cadrul unei societăți comerciale, în calitate de asociați ori acționari, potrivit legii;
- c) în calitate de agenți imobiliari salarizați în interiorul activității.

Art.3. – (1) Agentul imobiliar persoană fizică trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- b) să fi promovat examenul de dobândire a calității de agent imobiliar, prevăzut la art. 5.

Art.4. – (1) Agentul imobiliar, societate comercială, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă ca principal obiect de activitate intermedierea imobiliară ;
- b) cel puțin unul dintre administratori să aibă calitatea de agent imobiliar.

(2) Societatea comercială poate angaja agenți imobiliari în calitate de salariați.

(3) În cazul în care calitatea de agent imobiliar o are societatea comercială sunt aplicabile, în mod corespunzător, dispozițiile art. 136 alin. (2) și (3) din Legea nr. 31/1990, privind societățile comerciale, republicată.

Art.5. – (1) Dobândirea calității de agent imobiliar se face pe baza unui examen, ale cărui reguli de desfășurare vor fi prevăzute în Statutul Uniunii Naționale a Agenților Immobiliari; tematica examenului va fi afișată la sediul Uniunii Naționale a Agenților Immobiliari și al filialelor acesteia, cu cel puțin 60 de zile înainte de data stabilită pentru desfășurarea examenului.

(2) Examenul prevăzut la alin. (1) va fi susținut în fața unei comisii alcătuită din 5-7 membri, din care un reprezentant al Uniunii Naționale a Agenților Immobiliari și persoane cu înaltă pregătire profesională și probitate morală alese, din afara Uniunii, de Comitetul de conducere. Secretariatul Comisiei va fi asigurat de Uniunea Națională a Agenților Immobiliari.

Art.6. – (1) Se poate prezenta la examenul prevăzut la art. 5, persoana care îndeplinește următoarele condiții:

- a) a absolvit un curs de pregătire pentru agenți imobiliari;
- b) nu a fost condamnat definitiv pentru infracțiuni contra patrimoniului sau infracțiuni de fals.

(2) Cursurile de pregătire prevăzute la alin. (1), precum și cursurile de specializare pot fi organizate de instituții educaționale constituite ca persoane juridice de drept public sau privat, în condițiile legii, potrivit Ordonanței Guvernului nr.102/1998 privind formarea profesională continuă prin sistemul educațional, în baza unui protocol încheiat cu Uniunea Națională a Agenților Immobiliari.

Art.7. – (1) Agenții imobiliari au obligația de a efectua, pe parcursul activității lor, cursuri de specializare, în vederea reatestării periodice de către Comisia prevăzută la art.5 alin. (2).

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

(3) Neprezentarea, fără motive întemeiate, la examenul de reatestare, precum și nepromovarea acestuia conduc la suspendarea calității de agent imobiliar.

Art.8. - Agenții imobiliari primesc pentru activitatea depusă o remunerație stabilită prin contractul încheiat cu clienții.

Art.9. – (1) Agentul imobiliar are dreptul la primirea remunerației în cazul în care se realizează acordul de voință al părților, exprimat potrivit legii, cu privire la încheierea contractului intermediat de acesta.

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

Art.10. – (1) Agenții imobiliari răspund în desfășurarea activității lor, disciplinar, administrativ, civil sau penal, după caz.

(2) Titularii drepturilor asupra imobilului au obligația de a prevedea în contractul de intermediere eventualele vicii ascunse ale imobilului, cunoscute de către aceștia. Agenții imobiliari răspund solidar cu aceștia, dacă nu au comunicat persoanei interesate viciile ascunse menționate în contractul de intermediere.

Art.11. – (1) În situația în care actul se încheie ca urmare a intermedierei realizate de către un agent imobiliar, situație confirmată și declarată de părți, agentul imobiliar, la cererea expresă a notarului public care autentifică actul, va depune o copie de pe convenția încheiată de părți cu agentul imobiliar, sau între părți, prin intermediul agentului imobiliar.

(2) Refuzul nejustificat al agentului imobiliar de a depune copia convenției, prevăzută la alin.(1), constituie abateră disciplinară care se sancționează cu suspendarea calității de agent imobiliar, potrivit art.12 alin.(1) lit.b).

Art.12. (1) Sancțiunile disciplinare care se aplică agentului imobiliar în raport cu gravitatea abaterilor savârșite sunt următoarele:

- a) avertisment scris;
- b) suspendarea calității de agent imobiliar pe o perioadă cuprinsă între 3 luni și un an;
- c) sancțiuni pecuniare care se fac venit la bugetul Uniunii Naționale a Agenților Imobiliari și al căror quantum se va stabili și se va actualiza periodic prin hotărârea Uniunii.
- d) excluderea definitivă din Uniunea Națională a Agenților Imobiliari, însoțită de pierderea calității de agent imobiliar

(2) Abaterile în funcție de care se aplica sancțiunile disciplinare se stabilesc prin Statutul Uniunii Naționale a Agenților Imobiliari.

CAPITOLUL II

Organizarea și funcționarea Uniunii Naționale a Agenților Imobiliari

Art.13. – Pe data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe se înființează Uniunea Națională a Agenților Imobiliari cu sediul în municipiul București, Str. Ion Câmpineanu nr.26, Bloc 8, Apartament 3, Sector 1, denumită în continuare Uniunea, prin reorganizarea Asociației Române a Agențiilor Imobiliare. Uniunea este persoană juridică, autonomă, fără scop lucrativ și este alcătuită din agenții imobiliari, în condițiile stabilite de prezenta ordonanță.

Art.14. –(1) Uniunea își constituie filiale cu personalitate juridică, în municipiile reședință de județ și în municipiul București, cu un număr de minim 10 membri.

(2) Membrii Uniunii, care își desfășoară activitatea în județele în care nu poate fi constituită o filială, vor fi arondați unei filiale învecinate prin hotărâre a comitetului de conducere al Uniunii.

Art. 15. – Uniunea are următoarele atribuții:

- a) organizează examenele pentru dobândirea calității de agent imobiliar, conform statutului elaborat în condițiile art. 5 alin. (1);
- b) organizează evidența agenților imobiliari, persoane fizice și persoane juridice, prin înscrierea acestora în Registrul Agenților Imobiliari, care se publică anual;
- c) asigură buna desfășurare a activității agenților imobiliari;
- d) sprijină formarea și perfecționarea agenților imobiliari;
- e) apără prestigiul și independența profesională a membrilor săi în raporturile cu autoritățile publice, organismele specializate, precum și cu alte persoane fizice și juridice din țară și străinătate;
- f) colaborează cu asociații profesionale din țară și din străinătate;
- g) elaborează și publică norme privind activitatea și conduita etică a agenților imobiliari;
- h) editează publicații de specialitate și Registrul Agenților Imobiliari;
- i) îndeplinește alte atribuții stabilite prin lege sau prin statut.

Art. 16. – (1) Activitatea de intermediere a actelor juridice ce au ca obiect imobile poate fi desfășurată numai de agenții imobiliari care sunt înscriși în Registrul Agenților Imobiliari și dovedesc aceasta cu legitimația de membru, vizată anual. În Registrul Agenților Imobiliari sunt înscriși toți membrii, persoane fizice, precum și societățile comerciale de profil, grupați în funcție de criteriul teritorial.

(2) Informațiile și datele care se înscriu în Registrul Agenților Imobiliari vor fi stabilite prin Statutul Uniunii.

(4) Înscrierea în Registrul Agenților Imobiliari se face după achitarea taxei de înscriere.

Art. 17. – (1) Înscrierea în Registrul Agenților Imobiliari se face, la cerere, de către filialele județene și a municipiului București, dacă cei în cauză fac dovada că îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 3 și 4, după caz.

(2) Contestația împotriva respingerii cererii de înscriere în Registrul Agenților Imobiliari se depune în termen de 30 de zile de la data primirii comunicării și se soluționează de Comitetul de conducere al Uniunii, în termen de 30 de zile de la data înregistrării. Deciziile Comitetului de conducere al Uniunii sunt definitive și pot fi atacate la instanțele de contencios administrativ, potrivit dispozițiilor Legii contenciosului administrativ nr. 29/1990, cu modificările ulterioare.

Art. 18. – (1) Membrii Uniunii au obligația de a plăti cotizațiile profesionale. Neplata nejustificată a acestora pe o perioadă de un an atrage radierea din Registrul Agenților Imobiliari.

(2) De asemenea, sunt radiati din Registrul Agențiilor Imobiliari cei care au fost condamnați definitiv pentru infracțiunile prevăzute la art. 6 lit. b) ori au savârșit abateri grave, prevăzute de Statutul Uniunii.

Art. 19. – Societățile comerciale, membre ale Uniunii, au obligația să comunice filialelor acesteia toate schimbările intervenite în componența asociațiilor, acționarilor sau angajaților lor care au această calitate.

Art. 20. – (1) Organele de conducere ale Uniunii sunt Congresul Uniunii, președintele Uniunii și Comitetul de conducere al Uniunii.

(2) În cazul filialelor Uniunii organele de conducere sunt adunarea generală și colegiul de conducere

Art. 21. – Activitatea Uniunii și a filialelor sale este controlată de către cenzori aleși de Congresul Uniunii, respectiv de către adunările generale.

Art. 22. – Congresul inaugural al Uniunii va adopta Statutul Uniunii, care va fi aprobat prin hotărâre a Guvernului.

Art. 23. – (1) Congresul Uniunii se constituie din membrii Comitetului de conducere, membrii colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii, ai consiliilor de disciplină, precum și din câte un reprezentant la 10 membri din fiecare filială, desemnat de adunarea generală.

(2) Congresul Uniunii și adunările generale ale filialelor se reunesc o dată pe an și ori de câte ori se consideră necesar, la convocarea președintelui Comitetului de conducere, respectiv a colegiului de conducere al filialei, a 10% din numărul membrilor săi sau a trei cincimi din numărul membrilor Consiliului superior de disciplină, respectiv a doua treimi din numărul membrilor consiliului de disciplină.

(3) Congresul Uniunii este legal constituit în prezența majorității membrilor prevăzuți la alin. (1), iar hotărârile sunt valabile adoptate cu votul majorității membrilor prezenți.

(4) Dacă la prima convocare nu se întrunește numărul necesar, este convocat un nou congres în termen de cel mult 45 de zile. Acesta este legal constituit în prezența a minimum 40% din numărul membrilor și reprezentanților prevăzuți la alin. (1).

Art. 24. – (1) Congresul Uniunii are următoarele atribuții:

a) stabilește coordonatele de bază pentru asigurarea bunei desfășurări a activității agențiilor imobiliare;

b) adoptă Statutul Uniunii;

c) examinează și aprobă bugetul de venituri și cheltuieli și bilanțul contabil al Uniunii.

d) aprobă sistemul de salarizare pentru conducerea Uniunii și a filialelor acesteia, precum și pentru aparatul propriu al acestora;

e) alege și revocă președintele Uniunii, membrii Comitetului de conducere al Uniunii și ai comisiei de cenzori a acesteia;

f) examinează activitatea desfășurată de Comitetul de conducere și de colegiile de conducere ale filialelor Uniunii, dispunând măsurile necesare;

g) hotărăște sancționarea disciplinară a membrilor Comitetului de conducere și ai colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii, în conformitate cu dispozițiile art. 12, la propunerea Consiliului superior de disciplină. Hotărârile Congresului Uniunii sunt definitive. Contestațiile împotriva sancțiunilor hotărâte de Congresul Uniunii pot fi formulate în termen de 30 de zile de la data comunicării oficiale, în scris, a hotărârii și se judecă de instanțele de contencios administrativ, potrivit dispozițiilor Legii nr. 29/1990 ;

h) aprobă planurile anuale de activitate ale Comitetului de conducere și ale colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii;

i) alege și revocă membrii consiliului superior de disciplină;

j) îndeplinește orice alte atribuții prevăzute de lege și de statut.

Art. 25. – Comitetul de conducere este format din 11 membri titulari, din care un președinte și 3 vicepreședinti, și 5 membri supleanți. Acesta are următoarele atribuții:

a) organizează în mod unitar, la nivel național, examenele de dobândire a calității de agent imobiliar ;

b) întocmește documentarea profesională și asigură consultarea și informarea curentă a membrilor Uniunii; organizează întâlniri profesionale, seminarii, simpozioane pentru toți membrii Uniunii, în special pentru cei recent intrați în corpul profesional;

c) apără interesele membrilor Uniunii în fața organelor administrației publice, în fața instanțelor judecătorești, a oricăror alte instituții și persoane juridice, precum și în fața persoanelor fizice;

d) veghează la respectarea de către membrii Uniunii a prevederilor prezentei ordonanțe și ale Statutului Uniunii, a eticii și demnității profesionale;

e) organizează activități sociale și culturale pentru membrii Uniunii și le acordă acestora asistență, inclusiv financiară, în caz de nevoie;

f) veghează la armonia și la colaborarea dintre membrii Uniunii și ia măsuri pentru împiedicarea concurenței neloiale între ei;

g) intervine pentru a concilia și, la cerere, pentru a arbitra litigiile profesionale dintre membrii Uniunii.

h) verifică, prin membrii săi sau prin alți membri ai Uniunii, delegați în acest scop, activitatea profesională; nu vor putea face obiectul verificării raporturile cu clientul, inclusiv cele privitoare la onorariu;

i) face propuneri de modificare a prezentei ordonanțe și le transmite Ministerului Justiției sau altor persoane ori instituții care au drept de inițiativă legislativă;

j) reprezintă Uniunea în Parlament, în fața comisiilor de specialitate sau în plen, cu prilejul discutării proiectelor de lege sau de modificare a prezentei ordonanțe, precum și a legilor care reglementează aspectele fiscale ale desfășurării activității; asigură apariția și difuzarea organului de presă al Uniunii.

k) convoacă Congresul Uniunii în termen de maximum 30 de zile, în cazul în care numărul membrilor săi a scăzut sub jumătate; prevederea se aplică și comitetelor de conducere ale filialelor;

l) îndeplinește orice alte atribuții prevăzute de lege sau de statut.

Art. 26. – (1) Președintele Uniunii este și președintele Comitetului de conducere și este ales de Congresul Uniunii dintre membrii Uniunii pentru un mandat de 3 ani.

(2) Membrii titulari și membrii supleanți ai Comitetului de conducere al Uniunii sunt aleși prin vot secret, pe o perioadă de 3 ani.

(3) Membrii cărora le încetează mandatul pot fi realesți după cel puțin o perioadă egală cu cea a mandatului îndeplinit.

(4) Prevederile alin (2) și (3), referitoare la alegeri sunt aplicabile în mod corespunzător și colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii.

(5) Președintele Uniunii reprezintă Uniunea în fața autorităților publice, precum și în raporturile cu persoanele fizice din țară și din străinătate. Acesta poate delega atribuțiile de reprezentare unui vicepreședinte.

(6) Sub rezerva dispozițiilor art. 25 lit. 1), în cazul scăderii numărului de membri ai Comitetului de conducere al Uniunii și ai colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii, acestea vor funcționa cu numărul de membri rămași, până la proximal congres al Uniunii, respectiv până la proxima adunare generală a filialei.

Art. 27. – (1) Pe lângă Comitetul de conducere al Uniunii funcționează Consiliul superior de disciplină, compus din 5 membri titulari-președintele și 4 membri - și 3 membri supleanți, desemnați de Congresul Uniunii pe o perioadă de 3 ani dintre agenții imobiliari aflați în evidența Uniunii, care se bucură de autoritate profesională și morală deosebită.

(2) Consiliul superior de disciplină aplică sancțiunile disciplinare prevăzute la art. 12 și soluționează contestațiile la hotărârile disciplinare pronunțate de consiliile de disciplină ale filialelor. Deciziile de soluționare a contestațiilor la hotărârile disciplinare pronunțate de consiliile de disciplină ale filialelor pot fi atacate în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii și se judecă de instanțele de contencios administrativ, potrivit dispozițiilor Legii nr. 29/1990.

(3) Contestațiile împotriva sancțiunilor aplicate de Consiliul superior de disciplină se depun la Comitetul de conducere al Uniunii, care se pronunță prin decizie. În acest caz sunt aplicabile în mod corespunzător dispozițiile art. 17 alin. (2).

Art. 28. – (1) Adunarea generală a filialelor este formată din agenții imobiliari, cu domiciliul, respectiv cu sediul principal, stabilit în județul respectiv sau în municipiul București, după caz.

(2) Adunarea generală a filialei este legal constituită în prezența majorității membrilor prevăzuți la alin. (1), iar hotărârile sunt valabile adoptate cu majoritatea celor prezenți.

(3) Dacă la prima convocare nu se întrunește numărul necesar, este convocată o nouă adunare generală în termen de maxim 30 de zile. Aceasta este legal constituită în prezența a minim 40% din numărul membrilor prevăzuți la alin. (1).

(4) Filiala dobândește personalitate juridică la data constituirii sale în mod legal.

Art. 29. – Adunarea generală a filialei are următoarele atribuții:

a) examinează și aprobă bugetul de venituri și cheltuieli al filialei și execuția acestuia;

b) asigură buna desfășurare a activității profesionale pe plan local;

c) alege și revocă membrii colegiului de conducere și ai comisiei de cenzori a filialei;

d) propune, dintre membrii săi, candidați pentru Comitetul de conducere al Uniunii;

e) examinează activitatea desfășurată de colegiul de conducere al filialei și de consiliul de disciplină care funcționează pe lângă acesta și hotărăște.

Art. 30. – (1) Pe lângă colegiul de conducere al filialei funcționează un consiliu de disciplină, compus din trei membri titulari-președintele și doi membri și 3 membri supleanți, desemnați de adunarea generală pentru o perioadă de 4 ani dintre membrii săi, care se bucură de autoritate profesională și morală deosebită.

(2) Consiliul de disciplină al filialei aplică sancțiunile prevăzute la art.12.

Art. 31. – (1) Uniunea și filialele sale își acoperă cheltuielile din venituri, care se constituie din:

a) taxa de înscriere la examenul de dobândire a calității de agent imobiliar, precum și taxele de reatestare periodică;

b) taxa de înscriere în Registrul Agenților Imobiliari;

c) cotizațiile membrilor;

d) încasări din vânzarea publicațiilor proprii;

e) donații, sponsorizări și alte bunuri, dobândite în condițiile legii;

f) alte venituri din activitatea Uniunii și a filialelor sale, stabilite prin statut.

(2) O parte din veniturile realizate de filiale se varsă la Uniune, potrivit normelor stabilite în statut.

(3) Taxele de înscriere în evidență, cotizația și contribuțiile pe tranșe de venituri se stabilesc anual de către Congresul Uniunii.

Capitolul III

Dispoziții tranzitorii și finale

Art.32. – (1) Persoanele fizice și juridice care își desfășoară activitatea în domeniul intermediilor imobiliare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe, vor putea să-și continue activitatea fără susținerea examenului prevăzut la art.5. În acest sens, acestea vor depune o cerere de înscriere în Uniune în termen de 3 luni de la intrarea în vigoare a acesteia, la care vor anexa, în original, un extras de la registrul comerțului care să ateste desfășurarea acestei activități.

(2) Congresul inaugural al Uniunii va fi organizat de Asociația Română a Agenților Imobiliari (A.R.A.I.) în termen de 60 de zile de la expirarea termenului de 3 luni, prevăzut la alin.(1).

(3) Biroul executiv al A.R.A.I. va convoca și conduce congresul în termen de maximum 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe.

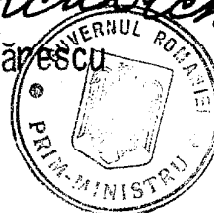
(4) La data desfășurării congresului, A.R.A.I. va hotărî cu privire la patrimoniul său.

(5) În termen de 1 an de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe, agenții imobiliari, societăți comerciale, se vor conforma condițiilor impuse de art. 4 alin. (1), sub sancțiunea pierderii calității de membru al Uniunii și a radierii lor din Registrul Național al Agenților Imobiliari.

Art. 33 . – Prezenta ordonanță intră în vigoare în termen de 30 de zile de la data publicării sale în Monitorul Oficial al României, Partea I.

PRIM-MINISTRU,


Mugur Isărescu

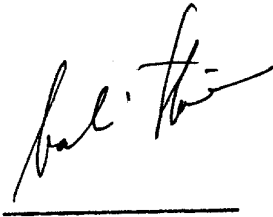


București, 21 ianuarie 2000

Nr. 3

CONTRASEMNEAZA :

- Ministru de stat, ministrul
justiției,
Valeriu Stoica



Val. Stoica