



Parlamentul României

Camera Deputatilor

LEGE

privind autorizarea și funcționarea societăților comerciale care au activități cu specific imobiliar

Camera Deputatilor adoptă prezenta lege

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art. 1 – Prin societate de intermediere imobiliară se înțelege persoana juridică, constituită în temeiul Legii 31/1990, care realizează venituri din activități cu specific imobiliar și care funcționează autonom în condițiile prezentei legi și ale statutului profesiei.

Art. 2 – Activitatea societăților de intermediere imobiliară este o activitate de interes public, la nivel național, supusă legilor în vigoare.

Art. 3 – În activitate sa, societatea de intermediere imobiliară este independentă și se supune numai prezentei legi, statutului și regulilor eticii profesionale.

Art. 4 – Societatea imobiliară va asigura beneficiarilor, prin serviciile sale, asistență de specialitate în domeniu, în mod corect, prin ocrotirea intereselor tuturor părților implicate.

Art. 5 – Activitatea societăților de intermediere imobiliară constă în:

- ofertare și consultanță în domeniul imobiliar;
- asistență pentru ofertantul vânzător;
- asistență pentru solicitantul cumpărător;
- asistență pentru proprietar în vederea închirierii;
- asistență pentru solicitantul chirie;
- studiul pieței imobiliare;
- evaluări de proprietăți imobiliare;
- asistență legală, la întocmirea actului sub semnătură privată al promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, la sediul societății, la solicitarea părților;
- asistență legată de publicitatea imobiliară, necesară anterior perfectării actelor autentice (carte funciară, registru de înscripțiuni și transcripțiuni, **OCAOTA**);
- acordarea de informații privind cadrul legal al afacerilor imobiliare;
- acordarea de informații privind cadrul financiar al afacerilor imobiliare;

- consultanță privind actele necesare semnării actului autentic și procurarea acestora;
- ofertare de proiecte de dezvoltare imobiliară;
- consultanță legată de îmbunătățiri interioare, modificări, transformări de spații, lucrări de arhitectură, igienizări, asanări, în vederea creșterii valorii proprietății imobiliare, toate acestea oferite prin personal de specialitate;
- consultanță și activități de dirigenție în construcții, prin personal de specialitate (pe terenuri proprii sau ale solicitanților);
- activități de administrație imobiliară (a imobilelor proprii sau ale clienților ofertanți) și arendare a terenurilor din circuitul civil privat;
- intermediari în sistem leasing și time-sharing;
- publicitate prin ziare și reviste cu tematică imobiliară, cu difuzare în țară și în străinătate; realizare de publicitate prin internet;
- promovarea ideii de publicitate în ziare și reviste proprii;
- stabilirea de contacte și legături cu societăți similare din țară și străinătate.

CAPITOLUL II

Funcționarea societăților de intermediere imobiliară

Secțiunea I: Inițierea activității

Art. 6. – Societățile de intermediere imobiliară își desfășoară activitatea la sedii sau puncte de lucru declarate la Camera de Comerț și Industrie, competentă teritorial, în baza avizelor prevăzute de lege în vederea funcționării societăților comerciale.

Art. 7. – În vederea funcționării, societățile de intermediere imobiliară vor solicita Uniunii teritoriale a agenților imobiliare un atestat în baza căruia își vor desfășura activitatea. Pentru obținerea atestatului se vor parcurge următoarele etape:

- înființarea societății comerciale sau a asociației familiale având ca obiect principal sau complementar de activitate intermedierea imobiliară;
- înscrierea într-o Uniune de profil din teritoriu, legal constituită în temeiul Legii 21/1929, prin depunerea dosarului pentru atestare; în baza acestui dosar, Uniunea va elibera o recomandare, girînd astfel pentru buna credință și condițiile optime de funcționare ale societății solicitante;

- dosarul va cuprinde copii ale:

- certificatului de înmatriculare,
- codului fiscal,
- dovezii de sediu,
- autorizației de funcționare eliberată de Primăria teritorial competentă,
- chitanței de plată a taxei de adeziune la Uniune,
- chitanței eliberată în urma plății cotizației lunare către Uniune,
- chitanței care atestă că a fost achitată taxa pentru înscrierea în Registrul Societăților Imobiliare din România, care va fi elaborat și ținut la zi de către o Comisie specială din cadrul Uniunii Patronale Imobiliare din România (UPIR).

Art. 8. – Eliberarea atestatului și dovada înscrierii în Registrul Societăților Imobiliare din România se va face în maximum 30 de zile de la data înregistrării dosarului.

Art. 9. – Uniunea teritorială de profil are obligația de a verifica toate datele dosarului printr-o comisie special înființată în cadrul acesteia; în baza verificării va fi eliberată autorizația de funcționare, urmînd ca orice modificare ce intervine în situația inițială să fie comunicată Uniunii, care, la rîndul ei, va anunța acest lucru în raportul lunar către UPIR.

Art. 10. – Uniunea are obligația de a transmite lunar către UPIR un raport care va cuprinde situația din teritoriu, eventualele modificări din datele inițiale ale membrilor săi, abaterile confirmate care au fost semnalate în funcționarea societăților-membre de către orice persoană interesată sau afectată, precum și semnalarea oricărei persoane fizice sau juridice care funcționează ilegal în branșă.

Art. 11. – UPIR va obține de la ministerul tutelar autorizația definitivă de funcționare a societății respective.

Secțiunea II: Încetarea sau suspendarea activității

Art. 12. – Activitatea societății de intermediere imobiliară încetează:

- prin dizolvarea societății comerciale în condițiile Legii 31/1990;
- prin retragerea autorizației ministerului tutelar în conformitate cu prevederile statutului.

Art. 13. – Activitatea societății de intermediere imobiliară se suspendă:

- pe perioada interdicției de a activa, dispusă prin hotărîre judecătorească sau disciplinară – ultima fiind decisă de către ministerul tutelar;
- în caz de neplată a taxelor și contribuțiilor aferente activității pe o perioadă de 6 luni de la scadența acestora, pînă la lichidarea lor integrală.

Secțiunea III: Statut, Regulament

Art. 14. – Fiecare Uniune teritorială va elabora propriul Statut și Regulament de funcționare, acceptat de membrii Uniunii respective și aprobat de UPIR.

CAPITOLUL III

Organizarea activității de intermediere imobiliară

Secțiunea I: Societatea de intermediere imobiliară

- Art. 15.** – Activitatea de intermediere imobiliară se desfășoară în cadrul societăților comerciale constituite în temeiul Legii 31/1990, având ca obiect de activitate intermedierea imobiliară; societățile care au ca obiect principal de activitate tranzacțiile imobiliare vor purta denumirea de *agenții imobiliare* sau *companii imobiliare*.
- Art. 16.** – Societățile imobiliare pot angaja personal specializat, specific activității desfășurate (agenți imobiliari, juriști, arhitecți, constructori, antreprenori, personal calificat în decorațiuni și modificări interioare sau îmbunătățiri funciare, specialiști în finanțe etc.).
- Art. 17.** – Societățile de intermediere imobiliară au obligația de a angaja agenți atestați în activitate. Atestarea agenților se face printr-un curs organizat la nivel de Uniune teritorială de profil, cu tematică aprobată de Ministerul Învățământului.
- Art. 18.** – Componenta ca număr și calificare a membrilor comisiei de atestare va fi stabilită conform statutului.
- Art. 19.** – Nominalizarea componentelor comisiei, care vor fi stabiliți și avizați de UPIR la propunerea fiecărei Uniuni teritoriale de profil, bibliografia obligatorie pentru fiecare sesiune de atestare, data fiecărei sesiuni, precum și taxele de examinare vor fi mediatizate de către Uniunea teritorială de profil cu cel puțin 30 de zile înainte.
- Art. 20.** – Uniunile teritoriale de profil vor încasa lunar o cotizație, al cărei quantum va fi stabilit în cadrul fiecărei Uniuni de către toți membrii acesteia, cotizație din care va trimite UPIR și ministerului tutelar cotă parte.
- Art. 21.** – Fondurile realizate de ministerul tutelar din aceste cotizații lunare vor fi întrebuințate exclusiv în scopul construirii de locuințe sociale.
- Art. 22.** – Activitatea de intermediere imobiliară se desfășoară pe bază de contract între societatea de intermediere imobiliară, reprezentată prin agentul imobiliar, și clientul beneficiar. Contractul va conține obligatoriu date de

identificare ale părților, natura serviciului solicitat, cuantumul onorariului sau comisionului datorat de către client societății, precum și drepturile și obligațiile părților. La contractul mai sus-menționat se vor anexa actele doveditoare ale titlului de proprietate.

Secțiunea II: Uniunea teritorială de profil

- Art. 23.** – Uniunile teritoriale de profil sunt persoane juridice non-profit, constituite în temeiul Legii 21/1929, compuse din minimum 21 de membri – societăți comerciale sau asociații familiale care au ca obiect de activitate intermedierea imobiliară.
- Art. 24.** – Uniunile vor fi subordonate UPIR și vor reprezenta în mod egal interesele tuturor membrilor lor; reprezentarea societăților membre în cadrul UPIR, prin Uniuni legal constituite, este necesară pentru facilitarea fluxului de informații, precum și din punctul de vedere al puterii de reprezentare.
- Art. 25.** – Uniunea va putea acționa în Justiție pe oricine prejudiciază în cadrul activității pe vreunul din membrii săi.
- Art. 26.** – Uniunea va ține evidența strictă a datelor membrilor săi, obligându-se să le verifice la intervale stabilite prin statut, prin intermediul unei comisii de disciplină constituite în cadrul acesteia, va face recomandările pentru atestarea membrilor săi la UPIR, solicitând totodată înscrierea acestora în Registrul Societăților Imobiliare din România, va face către ministerul tutelar propunerile de sancționare și, respectiv, încetare a activității oricărui membru al său, pe bază de dovezi verificate.
- Art. 27.** – Organele de conducere ale Uniunii sunt:
- A). Adunarea Generală;
 - B). Președintele Uniunii;
 - C). Biroul Executiv;
 - D). Consiliul de administrație.

CAPITOLUL IV

Drepturile și îndatoririle societăților de intermediere imobiliară

Secțiunea I: Drepturile societăților de intermediere imobiliară

- Art. 28.** – Societatea de intermediere imobiliară își poate desfășura activitatea la sediu sau/și în unul sau mai multe puncte de lucru, cu obligația de a le declara conform legii.

- Art. 29.** – Societățile de intermediere imobiliară au dreptul garantat de prezenta lege de a încasa onorarii, comisioane fixe sau procentuale de la clienți, în funcție de serviciile prestate. Limitele minime ale acestor onorarii și comisioane vor fi stabilite de către Uniunea teritorială.
- Art. 30.** – Societățile de intermediere imobiliară au dreptul de a depozita la sediul lor, la cererea clienților, avansurile stipulate în contractele de intermediere, pînă la încheierea actelor autentice, fiind direct răspunzătoare de siguranța și integritatea acestor valori.
- Art. 31.** – Societățile imobiliare au dreptul de a solicita Uniunii din care fac parte susținerea drepturilor lor, pe lângă UPIR și ministerul tutelar, în Justiție sau pe lângă oricare alte foruri abilitate, în cazul în care au fost prejudiciați în interesele lor.

Secțiunea II: Îndatoririle societăților de intermediere imobiliară

- Art. 32.** – Societățile imobiliare sunt obligate a respecta întocmai prevederile prezentei legi, precum și ale statutului și regulamentului de funcționare elaborate de Uniunea teritorială.
- Art. 33.** – Societățile imobiliare sunt obligate a depune toate actele menționate la Art. 7 din această lege, la una din Uniunile teritoriale de profil, prin înscrierea ca membru al acesteia, în vederea obținerii atestatului și a autorizației de funcționare de la UPIR și, respectiv, de la ministerul tutelar și în vederea înregistrării în Registrul Societăților Imobiliare din România, în termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi.
- Art. 34.** – Societățile imobiliare au obligația de a păstra secretul operațiunilor solicitate de clienții lor.
- Art. 35.** – Societățile imobiliare au obligația de a respecta Codul de Conduită Etică și Profesională, care va fi elaborat ulterior prezentei legi.
- Art. 36.** – Societățile imobiliare au obligația de a semnala Uniunii de profil din care fac parte toate tendințele de fraudă în activitate de care au cunoștință.

CAPITOLUL V

Răspunderea disciplinară

- Art. 37.** – Societatea imobiliară răspunde disciplinar pentru nerespectarea prezentei legi sau a statutului, precum și pentru orice fapte săvârșite de angajații săi în numele său, în legătură cu activitatea de intermediere imobiliară, care ar putea prejudicia prestigiul întregii bresle, al UPIR sau al ministerului tutelar.

Art. 38. – Uniunea teritorială de profil este obligată să sesizeze în scris în raportul lunar către UPIR orice abatere sau fraudă dovedită de care are cunoștință, comisă de vreuna din societățile imobiliare membre sau nemembre cu sediul sau punct de lucru în teritoriul în care Uniunea a fost, la rîndul ei, atestată de către UPIR.

Art. 39. – Anchetarea abaterii și exercitarea acțiunii disciplinare sunt de competența Comisiei de disciplină special constituită în cadrul fiecărei Uniuni în parte, care judecă în primă instanță și în complet de trei membri abaterile membrilor săi.

Art. 40. – Membrii Comisiei de disciplină care sunt anchetați nu pot participa la dezbaterile privind luarea deciziei de exercitare a acțiunii disciplinare.

Art. 41. – În toate cazurile, acțiunea disciplinară poate fi executată în termen de cel mult un an de zile de la data săvîrșirii abaterii.

Art. 42. – În cadrul UPIR va funcționa o Comisie Superioară de Disciplină, care judecă:

- a). ca instanță de fond, în complet de trei membri, abaterile membrilor organelor de conducere ale Uniunilor atestate;
- b). ca instanță de recurs, în complet de cinci membri, deciziile propriei instanțe de fond, precum și deciziile Comisiilor de disciplină ale Uniunilor.

Recursul declarat împotriva deciziei Comisiei Superioare de Disciplină este de competența Tribunalului teritorial.

Procedura judecării abaterilor este prevăzută în statutul Uniunii teritoriale respective și se completează cu prevederile Codului de Procedură Civilă.

Art. 43. – Sancțiunile disciplinare sunt:

- mustrarea;
- avertismentul;
- amenda de la 5 milioane la 10 milioane lei, care devine venit la fondul ministerului tutelar și avînd destinația prevăzută la **Art. 21**. Plata amenzii se face în termen de 30 de zile de la data rămînerii definitive a hotărîrii disciplinare. Neachitarea în acest termen atrage suspendarea de drept a activității, pînă la achitarea sumei respective;
- interdicția de a exercita activitatea pe o perioadă de la o lună la un an;
- interdicția definitivă de exercitare a activității.

În perioada de interdicție, societatea imobiliară nu poate desfășura nici un fel de activitate legată de intermedierea imobiliară.

Împotriva deciziei disciplinare pot depune plîngere la Tribunal societatea interesată sau/și președintele Uniunii din care aceasta face parte, în termen de 15 zile de la comunicarea sancțiunii.

CAPITOLUL VI

Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 44 – Prezenta lege va fi pusă în aplicare astfel:

- a) în nici un județ din țară nu vor exista două sau mai multe Uniuni profesionale teritoriale; nu este obligatoriu ca în fiecare județ să existe o asemenea Uniune; fiecare societate imobiliară poate alege liber Uniunea profesională la care dorește să adere.
 - b) în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, în județele în care încă nu există organizații profesionale constituite, pot fi organizate Uniuni teritoriale, în conformitate cu prezenta lege.
 - c) în județele în care aceste uniuni nu pot fi organizate datorită lipsei numărului de societăți necesar înființării, societățile înregistrate în județul respectiv pot adera, conform lit. a, la orice Uniune teritorială existentă.
 - d) în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a legii se vor constitui comisiile de disciplină – la nivel de Uniuni teritoriale, respectiv Comisia Superioară de Disciplină a UPIR.
 - e) în termen de 90 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi, societățile de intermediere imobiliară existente vor solicita, conform procedurii menționate, atestarea de către UPIR, respectiv avizul de funcționare de la ministerul tutelar, precum și înscrierea în Registrul Societăților Imobiliare din România.
 - f) în cazul în care termenul de solicitare a atestării și autorizării pentru funcționarea societăților imobiliare nu este respectat, societățile în cauză rămân în afara legii, fără a mai avea voie să-și desfășoare activitatea.
- Uniunile teritoriale vor sesiza organelor de control din teritoriu existența unor astfel de societăți, urmând ca cei sesizați să ia măsuri în cazul nerespectării legii.

Această propunere legislativă a fost adoptată de Camera Deputaților în ședința din _____ cu respectarea prevederilor art.74 alineatul (1) din Constituția României.

Președintele Camerei Deputaților

Valer Dorneanu