

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTATILOR

SENATUL

Lege privind protecția proprietarilor și cumpărătorilor, persoane fizice, în cadrul tranzacțiilor imobiliare

Parlamentul României adoptă prezenta lege :

Art.1. – (1) Prezenta lege are ca obiect asigurarea protecției proprietarilor și cumpărătorilor persoane fizice și reglementează raporturile juridice dintre aceștia și agenții imobiliari, așa cum au fost definiți conform prevederilor OG nr. 3/2000 privind organizarea activității agenților imobiliari, izvorâte din derularea tranzacțiilor imobiliare.

(2) Prevederile prezentei legi se aplică tuturor contractelor prin care un agent imobiliar, persoană fizică sau juridică, denumit, în sensul prezentei legi, intermediar, se angajează sau este împuternicit de altă persoană fizică, denumită proprietar, pentru :

a) înstrăinarea, cu titlu oneros, a unui bun imobiliar, unei părți a acestuia sau unui drept real aferent, aparținând proprietarului ;

b) facilitarea înstrăinării, cu titlu oneros, a unui bun imobiliar, unei părți a acestuia sau unui drept real aferent, situație în care atrage, după caz, persoane interesate de cumpărarea acestora sau acționează ca intermediar între potențialii cumpărători și proprietar.

Art. 2. – Contractele prevăzute la art. 1 alin. (2) se încheie în formă scrisă.

Art. 3. – (1) Contractul va cuprinde în mod obligatoriu :

a) datele de identificare și domiciliul proprietarului precum și datele de identificare și domiciliul sau sediul, după caz, ale intermediarului;

b) descrierea exactă a bunului imobiliar, a unei părți a acestuia sau a dreptului real aferent, care face obiectul înstrăinării, precum și eventualele vicii ascunse ale acestuia;

c) durata;

d) prețul minim la care bunul imobiliar, o parte a acestuia sau un drept real aferent, poate fi înstrăinat;

e) comisionul convenit intermediarului;

f) clauze cu privire la confidențialitatea tranzacției.

(2) Contractul va prevedea în mod explicit că intermediarul este singurul împuternicit să acționeze în vederea înstrăinării, fără ajutorul unor terțe persoane.

Art. 4. – (1) Comisionul convenit între intermediar și proprietar poate fi stabilit ca sumă forfetară sau în funcție de prețul de vânzare.

(2) Nivelul comisionului trebuie să acopere cel puțin cheltuielile făcute de intermediar în vederea înstrăinării.

(3) Intermediarul are dreptul la comisionul prevăzut în contract în situația în care și-a îndeplinit obligațiile asumate față de client.

Art. 5. - Contractul se încheie pe o perioadă de maxim trei luni și poate fi reînnoit pe perioade care nu depășesc trei luni.

Art. 6. - Dacă prețul obținut prin înstrăinare este superior prețului minim stipulat în contract, el revine de drept, în totalitate, proprietarului.

Art. 7. - (1) Cheltuielile ocazionate de încheierea actelor juridice de vânzare-cumpărare a bunului imobiliar, a unei părți a acestuia sau unui drept real aferent revin, de drept, cumpărătorului.

(2) Este interzis intermediarului să pretindă sau să primească de la cumpărător, sub orice formă, sume sau avantaje.

Art. 8. - (1) Proprietarul își rezerva dreptul de a înstrăina el însuși bunul imobiliar, o parte a acestuia sau un drept real aferent. Dacă vrea să uzeze de acest drept, proprietarul trebuie să-l informeze de îndată de aceasta pe intermediar, prin scrisoare recomandată.

(2) În situația în care înstrăinarea este realizată de proprietar și are loc înăuntrul termenului de valabilitate a contractului, intermediarul are dreptul la un comision egal cu cheltuielile efectuate.

(3) În situația în care înstrăinarea este realizată de proprietar și are loc înăuntrul termenului de valabilitate a contractului sau în următoarele șase luni de la expirarea duratei de valabilitate a contractului, intermediarul are dreptul la comisionul prevăzut în contract dacă dovedește că persoana cumpărătoare a fost prezentată de el proprietarului-vânzător.

Art. 9. - Este interzisă intermediarului, sub sancțiunea nulității absolute, achiziționarea cu titlu oneros, în nume propriu sau prin intermediul unor terțe persoane, a unui bun, unei părți a acestuia sau unui drept real aferent, în scopul revânzării.

Art. 10. - Contractele încheiate pe durată nedeterminată precum și cele pe durată determinată, aflate în derulare, își vor înceta, de drept, valabilitatea la expirarea unei durate de trei luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Art. 11. - Pe data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă orice alte dispoziții contrare.

Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților și Senat în ședințele din și dincu respectarea prevederilor art. 74 alin. (2) din Constituția României.

Președintele Camerei Deputaților
Valer Dorneanu

Președintele Senatului
Nicolae Văcăroiu