

Ordonanta 3/2000

Ordonanta nr. 3 din 2000

Organizarea activitatii agentilor imobiliari

In temeiul prevederilor art. 107 alin. (1) si (3) din Constitutia Romaniei si ale art. 1 lit. S pct. 1 din Legea 206/1999 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonante,

Guvernul Romaniei emite urmatoarea ordonanta:

CAPITOLUL I - Dispozitii generale

Art. 1.

Activitatea profesionala de intermediere a actelor juridice care au ca obiect bunuri imobile, precum si cea de administrare a acestora se desfasoara de persoanele fizice si juridice care au calitatea de agent imobiliar, potrivit dispozitiilor prezentei ordonante.

Art. 2.

Agentii imobiliari isi pot desfasura activitatea, la alegere:

- a) individual, in calitate de comerciant;
- b) in cadrul unei societati comerciale, in calitate de asociat ori actionar, potrivit legii;
- c) in calitate de agent imobiliar salarizat in interiorul activitatii

Art. 3.

Agentul imobiliar, persoana fizica, trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- a) sa aiba capacitate deplina de exercitiu;
- b) sa fi promovat examenul de dobandire a calitatii de agent imobiliar, prevazut la art. 5.

Art. 4.

(1) Agentul imobiliar, societate comerciala, trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- a) sa aiba ca principal obiect de activitate intermedierea imobiliara;
- b) cel putin unul dintre administratori sa aiba calitatea de agent imobiliar.

(2) Societatea comerciala poate angaja agenti imobiliari in calitate de salariat.

(3) In cazul in care calitatea de agent imobiliar o are societatea comerciala, sunt aplicabile in mod corespunzator dispozitiile art. 136 alin. (2) si (3) din Legea 31/1990 privind societatile comerciale, republicata.

Art. 5.

(1) Dobandirea calitatii de agent imobiliar se face pe baza unui examen, ale carui reguli de desfasurare vor fi prevazute in Statutul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari; tematica examenului va fi afisata la sediul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari si al filialelor acesteia cu cel putin 60 de zile inainte de data stabilita pentru desfasurarea examenului.

(2) Examenul prevazut la alin. (1) va fi sustinut in fata unei comisii alcatuite din 5-7 membri, dintre care un reprezentant al Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari si persoane cu inalta pregatire profesionala si probitate morala, din afara acesteia, alese de Comitetul de conducere. Secretariatul comisiei va fi asigurat de Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari.

Art. 6.

(1) La examenul prevazut la art. 5 se poate prezenta persoana care indeplineste urmatoarele conditii:

- a) a absolvit un curs de pregatire pentru agenti imobiliari;
- b) nu a fost condamnata definitiv pentru infractiuni contra patrimoniului sau pentru infractiuni de fals.

(2) Cursurile de pregatire prevazute la alin. (1) lit. a), precum si cursurile de specializare pot fi organizate de institutii educationale constituite ca persoane juridice de drept public sau privat, in conditiile legii, potrivit O.G. 102/1998 privind formarea profesionala continua prin sistemul educational, in baza unui protocol incheiat cu Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari.

Art. 7.

(1) Agentii imobiliari au obligatia de a efectua pe parcursul activitatii lor cursuri de specializare, in vederea reatestarii periodice de catre comisia prevazuta la art. 5 alin. (2).

(2) Reatestarea agentilor imobiliari se face o data la 2 ani, pe baza unei verificari in domeniu.

(3) Neprezentarea fara motive interneiate la examenul de reatestare, precum si nepromovarea acestuia conduc la suspendarea calitatii de agent imobiliar.

Art. 8.

Agentii imobiliari primesc pentru activitatea depusa o remuneratie stabilita prin contractul incheiat cu clientii.

Art. 9.

(1) Agentul imobiliar are dreptul la primirea remuneratiei in cazul in care se realizeaza acordul de vointa al partilor, exprimat potrivit legii, cu privire la incheierea contractului intermediat de acesta.

(2) Cu toate acestea, agentul imobiliar este indreptatit la acoperirea cheltuielilor efectuate in vederea indeplinirii obligatiilor pe care si le-a asumat fata de client, in situatia in care acesta din urma incheie contractul prin intermediul altei persoane.

Art. 10.

(1) In desfasurarea activitatii lor agentii imobiliari raspund disciplinar, administrativ, civil sau penal, dupa caz.

(2) Titularii drepturilor asupra imobilului au obligatia de a prevedea in contractul de intermediere eventualele vicii ascunse ale imobilului, cunoscute de acestia. Agentii imobiliari raspund solidar cu acestia, daca nu au comunicat persoanei interesate viciile ascunse ale imobilului, mentionate in contractul de intermediere.

Art. 11.

(1) In situatia in care actul se incheie ca urmare a intermediarii realizate de un agent imobiliar, situatie confirmata si declarata de parti, agentul imobiliar la cererea expresa a notarului public care autentifica actul, va depune o copie de pe conventia incheiata de parti cu agentul imobiliar sau intre parti prin intermediul agentului imobiliar.

(2) Refuzul nejustificat al agentului imobiliar de a depune copia de pe conventia prevazuta la alin. (1) constituie abatere disciplinara care se sanctioneaza cu suspendarea calitatii de agent imobiliar, potrivit art. 12 alin. (1) lit. b).

Art. 12.

(1) Sanctiunile disciplinare care se aplica agentului imobiliar in raport cu gravitatea abaterilor savarsite sunt urmatoarele:

a) avertisment scris;

b) suspendarea calitatii de agent imobiliar pe o perioada cuprinsa intre 3 luni si un an;

- c) sanctiuni pecuniare care se fac venit la bugetul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari, al caror cuantum se va stabili si se va actualiza periodic prin hotarare a Uniunii;
 - d) excluderea definitiva din Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari, insotita de pierderea calitatii de agent imobiliar.
- (2) Abaterile in funcbe de care se aplica sanctiunile disciplinare se stabilesc prin Statutul Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari.

CAPITOLUL II - Organizarea si functionarea Uniunii Nationale a Agentilor Imobiliari

Art. 13.

Pe data intrarii in vigoare a prezentei ordonante se infiinteaza Uniunea Nationala a Agentilor Imobiliari, cu sediul in municipiul Bucuresti, str. Ion Campineanu nr. 26, bl. 8, ap. 3, sectorul 1, denumita in continuare Uniune, prin reorganizarea Asociatiei Romane a Agentiilor Imobiliare. Uniunea este persoana juridica autonoma, fara scop lucrativ, si este alcatuita din agentii imobiliari, in conditiile stabilite de prezenta ordonanta.

Art. 14.

- (1) Uniunea isi constituie filiale cu personalitate juridica in municipiile resedinta de judet si in municipiul Bucuresti, cu un numar de rminimum 10 membri.
- (2) Membrii Uniunii, care isi desfasoara activitatea in judetele in care nu poate fi constituita o filiala, vor fi arondati unei filiale invecinate prin hotarare a Comitetului de conducere al Uniunii.

Art. 15.

Uniunea are urmatoarele atributii:

- a) organizeaza examenele pentru dobandirea calitatii de agent imobiliar, conform statutului elaborat in conditiile art. 5 alin. (1);
- b) organizeaza evidenta agentilor imobiliari, persoane fizice si persoane juridice, prin inscrierea acestora in Registrul agentilor imobiliari, care se publica anual;
- c) asigura buna desfasurare a activitatii agentilor imobiliari;
- d) sprijina formarea si perfectionarea agentilor imobiliari;
- e) apara prestigiul si independenta profesionala ale membrilor sai in raporturile cu autoritatile publice, cu organismele specializate, precum si cu alte persoane fizice si juridice din tara si din strainatate;
- f) colaboreaza cu asociatii profesionale din tara si din strainatate;
- g) elaboreaza si publica norme privind activitatea si conduita etica ale agentilor imobiliari;
- h) editeaza publicatii de specialitate si Registrul agentilor imobiliari;
- i) indeplineste alte atributii stabilite prin lege sau prin statutul sau.

Art. 16.

- (1) Activitatea de intermediere a actelor juridice ce au ca obiect imobile poate fi desfasurata numai de agentii imobiliari care sunt inscrisi in Registrul agentilor imobiliari si dovedesc aceasta cu legitimatia de membru. vizata anual. In Registrul agentilor imobiliari sunt inscrisi toti membrii, persoane fizice, precum si societatile comerciale de profil, grupati in functie de criteriul teritorial.
- (2) Informatiile si datele care se inscriu in Registrul agentilor imobiliari vor fi stabilite prin Statutul Uniunii.
- (3) Inscrierea in Registrul agentilor imobiliari se face dupa achitarea taxei de inscriere.

Art. 17.

(1) Inscrierea in Registrul agentilor imobiliari se face, la cerere, de filialele judetene si a municipiului Bucuresti, daca cei in cauza fac dovada ca indeplinesc conditiile prevazute la art. 3 si 4, dupa caz.

(2) Contestatia impotriva respingerii cererii de inscriere in Registrul agentilor imobiliari se depune in termen de 30 de zile de la data primirii comunicarii si se solutioneaza de Comitetul de conducere al Uniunii in termen de 30 de zile de la data inregistrarii. Deciziile Comitetului de conducere al Uniunii sunt definitive si pot fi atacate la instantele de contencios administrativ, potrivit dispozitiilor Legii contenciosului administrativ 29/1990, cu modificarile ulterioare.

Art. 18.

(1) Membrii Uniunii au obligatia de a plati cotizatiile profesionale. Neplata nejustificata a acestora pe o perioada de un an atrage radierea din Registrul agentilor imobiliari.

(2) De asemenea, sunt radiati din Registrul agenților imobiliari cei care au fost condamnati definitiv pentru infractiunile prevazute la art. 6 alin. (1) lit. b) ori au savarsit abateri grave, prevazute de Statutul Uniunii.

Art. 19.

Societatile comerciale, membre ale Uniunii, au obligatia sa comunice filialelor acesteia toate schimbarile intervenite in componenta asociatilor. actionarilor sau angajatilor lor care au aceasta calitate.

Art. 20.

(1) Organele de conducere ale Uniunii sunt Congresul Uniunii, presedintele Uniunii si Comitetul de conducere al Uniunii.

(2) In cazul filialelor Uniunii organele de conducere sunt adunarea generala si colegiul de conducere.

Art. 21.

Activitatea Uniunii si a filialelor sale este controlata de cenzori alesi de Congresul Uniunii, respectiv de adunarile generale.

Art. 22.

Congresul inaugural al Uniunii , va adopta Statutul Uniunii, care va fi aprobat prin hotarare a Guvernului.

Art. 23.

(1) Congresul Uniunii se constituie din membrii Comitetului de conducere al Uniunii, membrii colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii, ai consiliilor de disciplina, precum si din cate un reprezentant la 10 membri din fiecare filiala, desemnat de adunarea generala.

(2) Congresul Uniunii si adunarile generale ale filialelor se reunesc o data pe an si ori de cate ori se considera necesar, la convocarea presedintelui Comitetului de conducere, respectiv a colegiului de conducere al filialei a 10% din numarul membrilor sai sau a trei cincimi din numarul membrilor Consiliului superior de disciplina, respectiv a doua treimi din numarul membrilor consiliului de disciplina.

(3) Congresul Uniunii este legal constituit in prezenta majoritatii membrilor prevazuti la alin. (1), iar hotararile sunt valabil adoptate cu votul majoritatii membrilor prezenti.

(4) Daca la prima convocare nu se intruneste numarul necesar, este convocat un nou congres in termen de cel mult 45 de zile. Acesta este legal constituit in prezenta a minimum 40% din numarul membrilor si reprezentantilor prevazuti la alin. (1).

Art. 24.

(1) Congresul Uniunii are următoarele atribuții:

- a) stabilește coordonatele de baza pentru asigurarea bunei desfășurări a activității agenților imobiliari;
- 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. Contestatiile 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 29/1990, cu modificările ulterioare;
- 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 Statutul Uniunii.

Art. 25.

Comitetul de conducere al Uniunii este format din 11 membri titulari, dintre care un președinte și 3 vicepreședinți, 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, cărora le acordă asistență, inclusiv financiară în caz de nevoie;
- f) veghează la armonia și la colaborarea dintre membrii Uniunii și ia măsuri pentru împiedicarea concurenței neeloiale 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 or 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

reglementeaza aspectele fiscale ale desfasurarii activitatii; asigura aparitia si difuzarea organului de presa al Uniunii;

k) convoaca Congresul Uniunii in termen de maximum 30 de zile, in cazul in care numarul membrilor sai a scazut sub jumatate; prevederea se aplica si comitetelor de conducere ale filialelor;

l) indeplineste orice alte atributii prevazute de lege sau de Statutul Uniunii.

Art. 26.

(1) Presedintele Uniunii este si presedintele Comitetului de conducere si este ales de Congresul Uniunii dintre membrii Uniunii pentru un mandat de 3 ani.

(2) Membrii titulari si membrii supleanti ai Comitetului de conducere al Uniunii sunt alesi prin vot secret pe o perioada de 3 ani.

(3) Membrii carora le inceteaza mandatul pot fi realesi dupa o perioada cel putin egala cu cea a mandatului indeplinit.

(4) Prevederile alin. (2) si (3), referitoare la alegeri, sunt aplicabile in mod corespunzator si colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii.

(5) Presedintele Uniunii reprezinta Uniunea in fata autoritatilor publice, precum si in raporturile cu persoanele fizice din tara si din strainatate. Acesta poate delega atributiile de reprezentare unui vicepresedinte.

(6) Sub rezerva dispozitiilor art. 25 lit. 1), in cazul scaderii numarului de membri ai Comitetului de conducere al Uniunii si ai colegiilor de conducere ale filialelor Uniunii, acestea vor functiona cu numarul de membri ramasi, pana la proximus congres al Uniunii, respectiv pana la proxima adunare generala a filialei.

Art. 27.

(1) Pe langa Comitetul de conducere al Uniunii functioneaza Consiliul superior de disciplina compus din 5 membri titulari - presedintele si 4 membri - si 3 membri supleanti desemnati de Congresul Uniunii pe o perioada de 3 ani dintre agentii imobiliari aflati in evidenta Uniunii, care se bucura de autoritate profesionala si morala deosebita .

(2) Consiliul superior de disciplina aplica sanctiunile disciplinare prevazute la art. 12 si solutioneaza contestatiile la hotararile disciplinare pronuntate de consiliile de disciplina ale filialelor. Deciziile de solutionare a contestatiilor la hotararile disciplinare pronuntate de consiliile de disciplina ale filialelor pot fi atacate in termen de 30 de zile de la data comunicarii hotararii si se judeca de instantele de contencios administrativ, potrivit dispozitiilor Legii 29/1990, cu modificarile ulterioare.

(3) Contestatiile impotriva sanctiunilor aplicate de Consiliul superior de disciplina se depun la Comitetul de conducere al Uniunii, care se pronunta prin decizie. In acest caz sunt aplicabile in mod corespunzator dispozitiile art. 17 alin. (2).

Art. 28.

(1) Adunarea generala a filialelor Uniunii este formata din agentii imobiliari cu domiciliul, respectiv cu sediul principal, stabilit in judetul respectiv sau in municipiul Bucuresti, dupa caz.

(2) Adunarea generala a filialei este legal constituita in prezenta majoritatii membrilor prevazuti la alin. (1), iar hotararile sunt valabil adoptate cu majoritatea celor prezenti.

(3) Daca la prima convocare nu se intruneste numarul necesar, este convocata o noua adunare generala in termen de maximum 30 de zile. Aceasta este legal constituita in prezenta a minimum 40% din numarul membrilor prevazuti la alin. (1).

(4) Filiala dobandeste personalitate juridica la data constituirii sale in mod legal.

Art. 29.

Adunarea generala a filialei are urmatoarele atributii:

- a) examineaza si aproba bugetul de venituri si cheltuieli al filialei si executia acestuia;
- b) asigura buna desfasurare a activitatii profesionale pe plan local;
- c) alege si revoca membrii colegiului de conducere si ai comisiei de cenzori ale filialei;
- d) propune, dintre membrii sai, candidati pentru Comitetul de conducere al Uniunii
- e) examineaza activitatea desfasurata de colegiul de conducere al filialei si de consiliul de disciplina care functioneaza pe langa acesta si hotaraste.

Art. 30.

(1) Pe langa colegiul de conducere al filialei functioneaza un consiliu de disciplina, compus din 3 membri titulari - presedintele si 2 membri - si 3 membri supleanti, desemnati de adunarea generala a filialei pentru o perioada de 4 ani dintre membrii sai, care se bucura de autoritate profesionala si morala deosebita.

(2) Consiliul de disciplina al filialei aplica sanctiunile prevazute la art. 12.

Art. 31.

(1) Uniunea si filialele sale isi acopera cheltuielile din venituri, care se constituie din:

- a) taxa de inscriere la exarnenul de dobandire a calitatil de agent imobiliar, precum si taxele de reatestare periodica;
- b) taxa de inscriere in Registrul agentilor imobiliari;
- c) cotizatiile membrilor;
- d) incasari din vanzarea publicatiilor proprii;
- e) donatii, sponsorizari si alte bunuri, dobandite in conditiile legii;
- f) alte venituri din activitatea Uniunii si a filialelor sale. stabilite prin statut.

(2) O parte din veniturile realizate de filiale se varsa la Uniune potrivit normelor stabilite in statut.

(3) Taxele de inscriere in evidenta, cotizatia si contributiile pe transe de venituri se stabilesc anual de Congresul Uniunii.

CAPITOLUL III - Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 32.

(1) Persoanele fizice si juridice care isi desfasoara activitatea in domeniul intermediarilor imobiliare la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante vor putea sa isi continue activitatea fara sustinerea examenului prevazut la art. 5.

In acest sens, acestea vor depune o cerere de inscriere in Uniune, in termen de 3 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante la care vor anexa, in original, un extras de la registrul comertului care sa ateste desfasurarea acestei activitati.

(2) Congresul inaugural al Uniunii va fi organizat de Asociatia Romana a Agentilor Imobiliari in termen de 60 de zile de la expirarea termenului de 3 luni prevazut la alin. (1).

(3) Biroul executiv al Asociatiei Romane a Agentilor Imobiliari va convoca si va conduce congresul in termen de maximum 60 de zile de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante.

(4) La data desfasurarii congresului. Asociatia Romana a Agentilor Imobiliari va hotari cu privire la patrimoniul sau

(5) In termen de un an de la data intrarii in vigoare a prezentei ordonante agentii imobiliari, societati comerciale, se vor conforma conditiilor impuse la art. 4 alin. (1), sub sanctiunea pierderii calitatii de membru al Uniunii si a radierii lor din Registrul agentilor imobiliari.

Art. 33.

Prezenta ordonanta intra in vigoare in termen de 30 de zile de la data publicarii ei in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I.