



Parlamentul
Republicii Moldova

Nr. 90
21 martie 2025

**Vicepreședintele Parlamentului
Republicii Moldova**

De difuzat deputaților.

Spre avizare:

- Comisiilor permanente,
- Guvernului RM,
- Centrului Național Anticorupție,
- Direcției generale juridice – conform Regulamentului.

Comisiei economie, buget și finanțe – în
baza avizelor de prezentat raportul în
Parlament.



Parlamentul
Republicii Moldova

7

MM nr. 05/02-31

21 martie 2025

Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

Biroul Permanent al Parlamentului Republicii Moldova

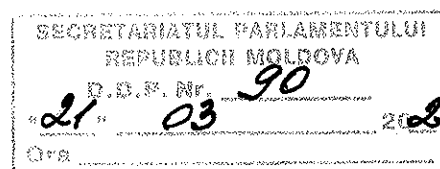
În temeiul art. 73 din Constituția Republicii Moldova și în conformitate cu art. 47 din Regulamentul Parlamentului se înaintează spre examinare Parlamentului, cu titlu de inițiativă legislativă, proiectul de lege privind activitatea agenților imobiliari.

Anexă:

1. Proiectul de lege - 23 file;
2. Nota de fundamentare - 15 file;

Deputați în Parlament

Moroșova Marina
Răduțu Marian
Gheorghișcă
Marcelo Adam
Căciuc
Căciuc



L E G E
privind activitatea agenților imobiliari

Art. I. – Parlamentul adoptă prezenta lege organică

Capitolul I
DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Domeniul de reglementare

(1) Prezenta lege reglementează activitatea agenților imobiliari, stabilind cadrul legal, cerințele profesionale, drepturile și obligațiile agenților imobiliari, precum și măsurile de supraveghere și sancțiunile aplicabile, în scopul asigurării unui mediu transparent, competitiv și echitabil în domeniul intermedierei imobiliare.

(2) Prezenta lege se aplică persoanelor fizice și juridice care desfășoară activități de intermediere imobiliară.

Articolul 2. Scopul legii

Scopul prezentei legi este promovarea transparenței, integrității și sustenabilității în activitatea agenților imobiliari și în intermedierea tranzacțiilor imobiliare prin:

- a) asigurarea protecției drepturilor și intereselor legitime ale clienților și ale altor participanți la tranzacțiile imobiliare, contribuind astfel la sporirea încrederii în sector;
- b) stabilirea și aplicarea unor standarde profesionale ridicate pentru agenții imobiliari, în vederea dezvoltării unei piețe imobiliare sustenabile;
- c) prevenirea și combaterea practicilor comerciale incorecte, abuzive și a concurenței neloiale prin reglementări conforme cu principiile protecției consumatorilor și concurenței;
- d) susținerea și promovarea formării profesionale a agenților imobiliari pentru îmbunătățirea calității serviciilor prestate.

Articolul 3. Noțiuni principale

În prezenta lege sunt utilizate următoarele noțiuni de bază:

agent imobiliar – persoană fizică sau juridică constituită în condițiile Legii nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, care desfășoară activități de intermediere imobiliară;

autoritate administrativă centrală - Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru desemnată prin prezenta lege să reglementeze, certifice și monitorizeze activitatea agenților imobiliari și a intermediarilor imobiliare, asigurând aplicarea unitară a legislației din domeniu;

certificat de agent imobiliar – act permisiv, emis de autoritatea administrativă centrală, prin intermediul Sistemului informațional automatizat de gestionare și eliberare a actelor permissive (SIA GEAP), care atestă dreptul de a desfășura activități de intermediere imobiliară;

certificat de competență profesională – act de studii emis de o instituție de învățământ acreditată, care atestă formarea profesională inițială/continuă a unui agent imobiliar;

client – persoană fizică sau juridică ce beneficiază de serviciile unui agent imobiliar în baza unui contract de intermediere imobiliară;

conflict de interese – situație în care interesele personale, financiare sau profesionale ale agentului imobiliar influențează sau ar putea influența exercitarea imparțială și obiectivă a obligațiilor și responsabilităților ce îi revin potrivit legii;

exclusivitate – clauză contractuală prin care un client acordă drepturi exclusive unui agent imobiliar de a presta servicii pentru o anumită tranzacție imobiliară, pe o perioadă determinată;

intermediere imobiliară – activitatea desfășurată de un agent imobiliar, constând în facilitarea negocierii și încheierii unei tranzacții imobiliare, în temeiul unui contract de intermediere imobiliară;

Lista agenților imobiliari – sistem public de evidență a agenților imobiliari, parte componentă a Modulului „Agenți imobiliari”, destinat asigurării evidenței centralizate și actualizate a persoanelor certificate pentru desfășurarea activității de intermediere imobiliară;

Modulul „Agenți imobiliari” – subsistem informațional integrat în Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, destinat gestionării datelor privind agenții imobiliari și activitățile de intermediere imobiliară ale acestora, în scopul monitorizării și asigurării transparenței activităților de intermediere imobiliară;

remunerație – contravaloarea serviciilor prestate de agentul imobiliar, achitată de către client în baza unui contract de intermediere imobiliară;

Articolul 4. Principiile de bază ale activității agenților imobiliari

Activitatea agenților imobiliari se desfășoară în conformitate cu următoarele principii:

- a) legalitatea – respectarea legislației în vigoare în toate activitățile desfășurate;
- b) transparența – informarea corectă și completă a clienților în cadrul raporturilor contractuale;
- c) profesionalismul – prestarea serviciilor la un standard înalt de calitate, pe baza unei pregătiri profesionale adecvate și a respectării normelor deontologice;
- d) integritatea – exercitarea activității în mod onest, fără practici abuzive sau frauduloase;
- e) confidențialitatea – protejarea datelor și informațiilor sensibile ale clienților și respectarea regulilor de confidențialitate.

Capitolul II

CERTIFICAREA ȘI ÎNREGISTRAREA AGENȚILOR IMOBILIARI

Articolul 5. Certificatul de competență profesională

(1) Activitatea de agent imobiliar poate fi exercitată numai după obținerea certificatului de competență profesională și înscrierea în Modulul „Agenți imobiliari”, în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(2) Certificatul de competență profesională va fi eliberat de instituțiile de învățământ acreditate, desemnate să organizeze programe de formare profesională inițială/continuă în domeniul intermedierei imobiliare. Agentul imobiliar urmează formarea profesională inițială de minim 30 de credite de studii și continuă de minim 10 credite de studii odată la 4 ani.

(3) Ministerul Educației și Cercetării desemnează instituțiile de învățământ eligibile să organizeze programe de formare profesională inițială/periodică a agenților imobiliari și aprobă programul de formare profesională inițială/continuă.

Articolul 6. Procedura de certificare a agenților imobiliari

(1) Certificarea agenților imobiliari este o condiție obligatorie pentru asigurarea pieței serviciilor de intermediere imobiliară cu specialiști formați și calificați.

(2) Certificatul de agent imobiliar se eliberează persoanei fizice care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) are capacitate deplină de exercițiu;
- b) este cetățean al Republicii Moldova sau deține permis de ședere legală pe teritoriul Republicii Moldova;
- c) are studii superioare sau medii speciale recunoscute conform legii;
- d) deține certificatul de competență profesională valabil;
- e) nu are antecedente penale nestinse pentru infracțiuni contra patrimoniului sau infracțiuni economice;

(3) Pentru eliberarea certificatului de agent imobiliar, solicitantul depune la Agenția de Geodezie, Cartografie și Cadastru o cerere în formă scrisă, însoțită de următoarele documente:

- a) copia actului de identitate al solicitantului;

b) copia diplomei de studii superioare sau a certificatului de studii medii speciale recunoscute conform legii;

c) copia certificatului de competență profesională valabil, care atestă calificarea profesională în domeniul intermedierei imobiliare;

d) declarația pe propria răspundere privind lipsa antecedentelor penale nestinse pentru infracțiuni contra patrimoniului sau infracțiuni economice, datată și semnată.

(4) În urma verificării documentelor și îndeplinirii condițiilor legale, solicitantului i se eliberează certificatul de agent imobiliar și ulterior se efectuează înregistrarea în Modulul „Agenți imobiliari” .

(5) Cererea de eliberare a certificatului de agent imobiliar este respinsă dacă:

- a) solicitantul nu îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (3);
- b) documentele depuse sunt incomplete, conțin erori sau informații false;
- c) autoritatea administrativă centrală constată sau este informată că există interdicții legale care împiedică desfășurarea activității de agent imobiliar.

(6) Decizia privind respingerea cererii se comunică solicitantului în scris, cu indicarea temeiurilor de fapt și de drept, în termen de 15 zile lucrătoare de la data depunerii cererii.

(7) Solicitantul are dreptul de a contesta decizia de respingere a cererii prin depunerea unei contestații la autoritatea administrativă centrală, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei.

(8) În cazul remedierii motivelor care au stat la baza respingerii cererii, solicitantul poate depune o cerere repetată, însoțită de documentele necesare.

(9) Organizarea și desfășurarea procedurii de certificare a agenților imobiliari se reglementează prin regulament aprobat de către Guvern.

(10) Modulul „Agenți imobiliari” va cuprinde următoarele informații:

- a) numele și prenumele agenților imobiliari persoane fizice și/sau denumirea persoanelor juridice;
- b) sediul și datele de contact;

c) seria, numărul și data eliberării certificatului de competență profesională;

d) seria, numărul și data eliberării certificatului de agent imobiliar;

e) statutul certificatului de agent imobiliar (valabil, suspendat, retras);

f) contractele de intermediere imobiliară încheiate, inclusiv datele bunurilor imobile pentru care s-a realizat intermedierea, remunerațiile percepute și datele părților contractante, în limitele prevăzute de Legea nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.

(11) Modulul „Agenți imobiliari” este accesibil publicului, cu excepția informațiilor clasificate și protejate conform Legii nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.

(12) Lista agenților imobiliari este publică și prezintă următoarele informații:

a) datele de identificare a agenților imobiliari: pentru persoanele fizice – numele și prenumele, pentru persoanele juridice – denumirea și forma de organizare;

b) informații despre certificatul agentului imobiliar: seria și numărul, data eliberării;

c) statutul certificatului agentului imobiliar și temeiul (în cazul suspendării/retragerii);

d) numărul contractelor de intermediere imobiliară încheiate.

(13) Agenții imobiliari au obligația de a actualiza informațiile prevăzute la alin. (9) în Modulul „Agenți imobiliari” în termen de 15 zile lucrătoare de la data producerii modificărilor, pentru a asigura corectitudinea și actualizarea acestora.

(14) Sursele financiare necesare pentru crearea, ținerea și reorganizarea Registrului sunt alocate din contul bugetului de stat sau din alte surse stabilite de lege.

(15) Regulamentul privind modalitatea de ținere a Modulului „Agenți imobiliari”, inclusiv mecanismul de înregistrare, actualizare, vizualizare și eliberare a informațiilor din acesta, se aprobă de către Guvern, în conformitate cu conceptele sistemelor informaționale de stat și regulamentele resurselor informaționale de stat.

Articolul 7. Obligația persoanelor juridice de a fi reprezentate prin agenți imobiliari titulari ai certificatului de agent imobiliar

(1) Persoanele juridice pot desfășura activități de intermediere imobiliară doar prin intermediul agenților imobiliari titulari ai certificatului de agent imobiliar, angajați în baza unui contract individual de muncă sau contract de prestări servicii.

(2) Contractele de intermediere imobiliară încheiate în numele persoanei juridice vor fi semnate de agenții imobiliari titulari ai certificatului de agent imobiliar, angajați sau contractați de persoana juridică în acest scop.

(3) Persoanele juridice sunt obligate să țină evidența agenților imobiliari certificați care acționează în numele lor și să verifice periodic valabilitatea certificării acestora.

Articolul 8. Suspendarea, reluarea și retragerea valabilității certificatului de agent imobiliar

(1) Suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar se efectuează în temeiurile prevăzute la art. 10 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, precum și în conformitate cu dispozițiile prezentei legi.

(2) Un agent imobiliar poate solicita suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar, cu condiția de a notifica în scris toți clienții cu care are contracte de intermediere în curs de derulare, cu cel puțin 15 zile lucrătoare înainte de suspendarea efectivă a activității. Notificarea scrisă trebuie să includă informații clare referitoare la perioada de suspendare, motivele suspendării și impactul asupra contractelor de intermediere imobiliară în curs de desfășurare, precum și recomandări pentru continuarea acestora, dacă este cazul.

(3) Autoritatea administrativă centrală suspendă valabilitatea certificatului agentului imobiliar, cu adresarea ulterioară în instanța de judecată în termen de 3 zile lucrătoare, în baza sesizării motivate a Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, Serviciului Fiscal de Stat și/sau a Consiliului Concurenței, în cazul în care acestea constată, în

limitele competențelor atribuite prin lege, încălcări ale legislației în activitatea de intermediere imobiliară.

(4) Suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar nu va afecta drepturile și obligațiile ce decurg din contractele de intermediere deja încheiate, care vor continua conform termenilor stabiliți.

(5) Retragera certificatului de agent imobiliar se efectuează în temeiurile prevăzute la art. 11 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, precum și în conformitate cu dispozițiile prezentei legi.

(6) Autoritatea administrativă centrală retrage certificatul agentului imobiliar, cu adresarea ulterioară în instanța de judecată în termen de 3 zile lucrătoare, în următoarele cazuri:

a) la sesizarea motivată a Inspectorului de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor sau a Consiliului Concurenței încălcarea gravă și repetată a prevederilor prezentei legi, care a cauzat daune esențiale clienților;

b) săvârșirea unei infracțiuni în legătură directă cu activitatea de agent imobiliar, constatată printr-o sentință judecătorească definitivă;

c) desfășurarea activității în perioada de suspendare a certificatului.

(7) În cazul retragerii certificatului, agentul imobiliar poate solicita eliberarea unui nou certificat doar după expirarea unui termen de 12 luni de la data la care decizia de retragere a devenit definitivă și numai după obținerea unui nou certificat de competență profesională.

(8) Decizia privind suspendarea sau retragera certificatului de agent imobiliar poate fi contestată în instanța de judecată în conformitate cu legislația.

(9) În cazul suspendării sau retragerii certificatului de agent imobiliar se interzice continuarea activității de agent imobiliar pe întreaga durată a suspendării sau după retragerea acestuia.

(10) Toate certificatele de agent imobiliar eliberate, reînnoite, suspendate sau retrase vor fi înregistrate în Modulului „Agenți imobiliari” de către autoritatea administrativă centrală, în vederea asigurării transparenței și monitorizării acestora.

Capitolul III

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE AGENȚILOR IMOBILIARI

Articolul 9. Drepturile agenților imobiliari

Agenții imobiliari beneficiază de următoarele drepturi:

- a) să intermedieze tranzacții imobiliare în condițiile stabilite prin lege;
- b) să perceapă remunerația stabilită prin contractele de intermediere;
- c) să aibă acces la informații relevante despre bunurile imobile și piața imobiliară, în limitele legii;
- d) să prelucreze date cu caracter personal, în conformitate cu Legea nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.
- e) să organizeze evenimente de promovare, să publice anunțuri sau să utilizeze platforme online pentru a atrage potențiali clienți;
- f) să solicite sprijinul autorităților competente în vederea exercitării drepturilor lor profesionale.

Articolul 10. Obligațiile agenților imobiliari

Agenții imobiliari au următoarele obligații:

- a) să fie înregistrați în Modulul „Agenți imobiliari”;
- b) să respecte legislația și normele de etică profesională;
- c) să acționeze cu profesionalism, diligență și în interesul clientului;
- d) să încheie contracte de intermediere în formă scrisă cu clienții, în care să fie stipulate drepturile și obligațiile părților;
- e) să obțină informațiile necesare de la client pentru îndeplinirea obligațiilor sale;
- f) să informeze clienții corect și complet despre condițiile pieței imobiliare, starea bunului imobil și riscurile asociate tranzacției;
- g) să protejeze datele cu caracter personal ale clienților și confidențialitatea informațiilor obținute în cadrul activității, conform Legii nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal;

- h) să raporteze contractele de intermediere imobiliară, conform prevederilor prezentei legi;
- i) să informeze clientul despre progresul realizat în cadrul intermediarii imobiliare;
- j) să acționeze exclusiv în calitate de intermediar, fără a reprezenta direct interesele unei părți în tranzacția imobiliară;
- k) să sesizeze autoritățile competente despre acțiuni ilegale în activitatea de intermediere imobiliară.

Articolul 11. Conflictele de interese

(1) Agenții imobiliari au obligația de a evita orice situație care ar putea genera conflicte de interese în relațiile cu clienții lor.

(2) Se consideră situații de conflict de interese cazurile în care agentul imobiliar:

- a) are un drept real sau alte interese patrimoniale asupra bunului imobil care face obiectul intermediarii;
- b) reprezintă simultan interesele mai mult clienți în aceeași tranzacție imobiliară, fără acordul scris expres al acestora;
- c) obține beneficii financiare sau materiale, direct sau indirect, din alte surse decât onorariul convenit cu clientul, în legătură cu tranzacția intermediată;
- d) furnizează servicii conexe tranzacției intermedicate unor terțe părți implicate în tranzacție, fără informarea prealabilă și acordul scris al clientului.

(3) În cazul în care apare un conflict de interese, agentul imobiliar este obligat să informeze toate părțile implicate și să se abțină de la orice acțiune care ar putea compromite imparțialitatea sa.

(4) Dacă un conflict de interese nu poate fi soluționat, agentul imobiliar trebuie să renunțe la intermedierea tranzacției sau să recomande părților implicate desemnarea unui alt agent imobiliar pentru intermedierea tranzacției.

CAPITOLUL IV

CONTRACTUL DE INTERMEDIERE IMOBILIARĂ

Articolul 12. Contractul de intermediere imobiliară

(1) Contractul de intermediere imobiliară este un acord de voință între un agent imobiliar și un client, prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților în vederea facilitării încheierii unei tranzacții imobiliare între client și un terț, în schimbul unei remunerații convenite.

(2) Obiectul contractului constă în prestarea serviciilor de intermediere pentru vânzarea, cumpărarea, locațiunea sau schimbul unui bun imobil.

(3) Dreptul agentului imobiliar la remunerație este condiționat de încheierea contractului cu terțul în urma activității sale de intermediere, conform prevederilor Codului civil.

(4) În cazul în care contractul de intermediere conține o clauză de exclusivitate, durata acesteia nu poate depăși trei luni.

(5) Clauzele contractuale care contravin dispozițiilor imperative prevăzute de Codul civil sunt nule.

Articolul 13. Forma și conținutul contractului

(1) Contractul de intermediere imobiliară se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Contractul de intermediere imobiliară va cuprinde cel puțin următoarele elemente esențiale:

- a) datele de identificare ale părților contractante (agentul imobiliar și clientul);
- b) descrierea detaliată a serviciilor de intermediere ce urmează a fi prestate;
- c) obiectul contractului;
- d) datele de identificare și/sau caracteristicile bunului imobil ce face obiectul tranzacției;
- e) durata contractului;
- f) remunerația agentului imobiliar și modalitatea de plată a acesteia;
- g) drepturile și obligațiile specifice ale părților;
- h) clauze referitoare la condițiile de încetare a contractului;

- i) modalitatea de soluționare a litigiilor dintre agentul imobiliar și client;
- j) data și semnăturile părților.

(3) Orice modificare a clauzelor contractuale va fi efectuată în formă scrisă și va necesita acordul expres al ambelor părți.

(4) Contractul va fi redactat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, fiecare exemplar având aceeași valoare juridică.

Articolul 14. Regimul contractului de intermediere imobiliară

(1) Contractul de intermediere imobiliară se încheie pentru o perioadă determinată, care nu poate depăși 12 luni, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Reînnoirea contractului poate fi efectuată printr-un acord expres al părților, încheiat în formă scrisă, cel mai devreme cu o lună înainte de expirarea duratei inițiale a contractului de intermediere.

(2) În cazul în care contractul nu este prelungit și tranzacția nu a fost finalizată, acesta încetează de drept la expirarea termenului stabilit.

(3) Contractul de intermediere imobiliară încetează în următoarele cazuri:

- a) la finalizarea tranzacției imobiliare;
- b) prin acordul scris al părților, cu respectarea termenilor și condițiilor stabilite în contract;
- c) la expirarea termenului prevăzut în contract, în lipsa unei prelungiri convenite de părți;
- d) prin denunțarea unilaterală de către una dintre părți, cu respectarea termenelor și condițiilor prevăzute în contract, precum și a reglementărilor legale aplicabile;
- e) prin încălcarea gravă a obligațiilor de către una dintre părți, conform reglementărilor legale, care poate duce la rezolvirea contractului;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

(4) Părțile pot conveni, în scris, asupra unor clauze specifice privind încetarea anticipată a contractului, în funcție de circumstanțele intervenite.

Articolul 15. Drepturile și obligațiile clientului

(1) Clientul are următoarele drepturi:

- a) de a solicita agentului imobiliar informații corecte, complete și actualizate referitoare la bunurile imobile și condițiile pieței imobiliare;
- b) de a fi reprezentat de agentul imobiliar, conform standardelor și reglementărilor profesionale aplicabile;
- c) de a fi informat despre evoluția procesului de intermediere;
- d) de a solicita modificarea sau rezolvirea contractului, în condițiile prevăzute de lege și/sau de acordul părților;
- e) de a renunța la serviciile agentului imobiliar înainte de încheierea tranzacției cu respectarea termenilor și condițiilor stipulate în contractul de intermediere.

(2) Clientul are următoarele obligații:

- a) de a furniza agentului imobiliar informații corecte, complete și relevante referitoare la bunul imobil și/sau la cerințele sale;
- b) de a pune la dispoziția agentului imobiliar toate documentele necesare intermedierei imobiliare;
- c) de a respecta termenele prevăzute în contractul de intermediere pentru furnizarea informațiilor, semnarea documentelor sau finalizarea unor etape ale tranzacției;
- d) de a facilita accesul agentului imobiliar la bunul imobil pentru efectuarea evaluărilor de către evaluator sau întreprinderile de evaluare, vizionărilor sau oricăror altor acțiuni necesare în cadrul procesului de intermediere;
- e) de a achita toate taxele și impozitele prevăzute de lege care rezultă din tranzacția imobiliară;
- f) de a achita remunerația agentului imobiliar conform termenilor stabiliți în contractul de intermediere.

Articolul 16. Clauze speciale

(1) Părțile pot include în contract clauze speciale, precum:

- a) exclusivitatea serviciilor agentului imobiliar pentru o anumită perioadă;

- b) penalități pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate;
- c) condiții speciale privind promovarea bunului imobil;
- d) clauze de confidențialitate privind informațiile transmise între părți.

(2) Orice clauză care contravine dispozițiilor legale va fi considerată nulă de drept, fără a afecta validitatea celorlalte clauze ale contractului.

Articolul 17. Remunerația agenților imobiliari

(1) Agenții imobiliari au dreptul la o remunerație pentru serviciile prestate în cadrul intermediarii tranzacțiilor imobiliare, stabilită prin contractele de intermediere încheiate cu clienții.

(2) Orice modificare a remunerației convenite trebuie să fie stabilită printr-un act adițional la contractul de intermediere, semnat de ambele părți implicate.

(3) Agenții imobiliari nu pot solicita și nu pot accepta plăți suplimentare din partea clienților pentru servicii deja incluse în remunerația stabilită prin contractul de intermediere, exceptând cazurile în care se preconizează prestarea unor servicii suplimentare, pentru care se va stabili o remunerație separată.

Capitolul V

REGLEMENTĂRI SPECIALE PRIVIND TRANSPARENȚA ȘI INTEGRITATEA CONTRACTELOR DE INTERMEDIERE IMOBILIARĂ

Articolul 18. Raportarea și publicarea informațiilor

(1) Agenții imobiliari sunt obligați să raporteze toate contractele de intermediere imobiliară, prin intermediul Modulului „Agenți imobiliari”, în termen de 15 zile lucrătoare de la încetarea contractului de intermediere.

(2) Raportarea se va efectua prin intermediul Modulului „Agenți imobiliari”, printr-un formular electronic standardizat care va permite înregistrarea și actualizarea datelor în timp real, încărcarea documentelor justificative și va include:

- a) descrierea detaliată a bunului imobil - obiect al intermediarii (adresa, suprafața, numărul cadastral, tipul imobilului);

- b) valoarea contractului de intermediere imobiliară și modalitatea de plată a remunerației;
- c) datele de identificare ale părților la contractul de intermediere imobiliară;
- d) data și locul semnării contractului;
- e) remunerația încasată în urma serviciilor de intermediere;
- f) alte informații relevante stabilite prin regulamentul autorității administrativ centrale.

(3) Agenții imobiliari au obligația de a ține evidența contractelor încheiate, într-un registru, conform cerințelor legale aplicabile, și de a păstra în arhiva proprie un exemplar al fiecărui contract pentru o perioadă de 4 ani.

(4) Agenții imobiliari trebuie să asigure prezentarea de informații veridice și actualizate în Modulul „Agenți imobiliari”. Agenții imobiliari au obligația de a actualiza periodic datele referitoare la activitatea de intermediere și de a raporta orice modificare în activitatea de intermediere în termen de 15 zile lucrătoare din momentul apariției acestora.

(5) Informațiile raportate vor fi integrate automat în Modulul „Agenți imobiliari”, fiind utilizate pentru monitorizarea pieței imobiliare și prevenirea evaziunii fiscale, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal.

(6) Autoritatea administrativă centrală publică periodic statistici agregate privind contractele de intermediere imobiliară raportate, pentru a asigura transparența și informarea publicului, respectând principiile confidențialității și protecției datelor cu caracter personal.

Articolul 19. Protecția datelor cu caracter personal

(1) Agenții imobiliari sunt obligați să protejeze datele cu caracter personal ale clienților, în conformitate cu Legea 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.

(2) Este interzisă utilizarea datelor clienților în alte scopuri decât cele necesare pentru executarea contractului de intermediere imobiliară, în conformitate

cu prevederile legislației, pentru a garanta respectarea principiilor de legalitate și transparență.

Articolul 20. Controlul asupra fluxurilor financiare și măsuri de prevenire a spălării banilor

(1) Agenții imobiliari trebuie să asigure că toate plățile pentru serviciile lor sunt efectuate prin mijloace de plată legale și transparente.

(2) Este interzisă acceptarea de numerar pentru sume care depășesc limita legal stabilită.

(3) Agenții imobiliari sunt obligați să respecte legislația în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului.

Capitolul VI

SUPRAVEGHEREA ȘI CONTROLUL ACTIVITĂȚII AGENȚILOR IMOBILIARI

Articolul 21. Competența Guvernului

În domeniul activității de intermediere imobiliară, Guvernul:

- a) asigură realizarea politicii de stat în domeniul activității de intermediere imobiliară;
- b) elaborează și implementează actele legislative și normative privind domeniul activității de intermediere imobiliară;
- c) stabilește competențele entităților publice în domeniul activității de intermediere imobiliară.

Articolul 22. Competența Autorității administrative centrale în domeniul cadastrului și evaluării bunurilor imobile

În domeniul activității de intermediere imobiliară, autoritatea administrativă centrală:

- a) elaborează, implementează și promovează politici, strategii de dezvoltare și reglementări specifice în domeniul intermedierei imobiliare;

b) elaborează proiecte de acte normative în domeniul intermedierei imobiliare, inclusiv a regulamentelor, instrucțiunilor și altor documente pentru asigurarea executării actelor normative;

c) asigură condițiile normative, financiare și organizatorice pentru crearea, administrarea, mentenanța și dezvoltarea Modulului „Agenți imobiliari”;

d) organizează, gestionează și asigură funcționarea sistemului de evidență și monitorizare a activității agenților imobiliari;

e) eliberează, suspendă, revocă actul permisiv necesar pentru desfășurarea activității de agent imobiliar;

f) colaborează cu entitățile publice, asociațiile profesionale și alte organizații în vederea asigurării dezvoltării și respectării legislației în domeniu;

g) organizează campanii de informare pentru promovarea respectării actelor normative din domeniul intermedierei imobiliare;

h) exercită alte atribuții prevăzute de lege în acest domeniu.

Articolul 23. Entitățile publice abilitate cu funcții de supraveghere și control al activității agenților imobiliari

(1) În scopul asigurării respectării legislației în domeniul activității agenților imobiliari, protejării drepturilor clienților și funcționării eficiente a pieței imobiliare, următoarele entități publice sunt abilitate cu atribuții specifice:

a) Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor:

- supravegherea și controlul respectării drepturilor consumatorilor în activitățile de intermediere imobiliară;

- protecția consumatorilor împotriva practicilor comerciale incorecte, abuzive, neloiale în domeniul intermedierei imobiliare;

- investigarea petițiilor și reclamațiilor, precum și aplicarea măsurilor în cazurile de încălcare a drepturilor clienților și agenților imobiliari, în conformitate cu Legea nr.105/2003 privind protecția consumatorilor.

b) Serviciul Fiscal de Stat:

- monitorizarea respectării obligațiilor fiscale de către agenții imobiliari;

- efectuarea controalelor fiscale și evaluarea conformității în ceea ce privește taxele și impozitele datorate;

- colaborarea cu celelalte autorități pentru prevenirea și sancționarea evaziunii fiscale în sectorul imobiliar.

c) Centrul Național pentru Protecția Datelor cu Caracter Personal:

- asigurarea conformității activităților agenților imobiliari cu legislația privind protecția datelor cu caracter personal;

- investigarea utilizării necorespunzătoare a datelor cu caracter personal de către agenții imobiliari;

e) Consiliul Concurenței:

- monitorizarea concurenței pe piața serviciilor de intermediere imobiliară;

- prevenirea și combaterea practicilor anticoncurențiale;

- investigarea petițiilor și reclamațiilor, precum și aplicarea măsurilor în cazurile de încălcare a drepturilor clienților și agenților imobiliari, în conformitate cu Legea nr.183/2003 a concurenței.

(2) Entitățile publice vor colabora și vor realiza schimbul de informații pentru a asigura aplicarea uniformă a legislației și respectarea drepturilor părților implicate în serviciile de intermediere imobiliară.

Articolul 24. Sesizările și reclamațiile

(1) Orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a depune sesizări sau reclamații referitoare la serviciile prestate de agentul imobiliar cu care a încheiat un contract de intermediere imobiliară, în scopul soluționării amiabile a conflictului.

(2) În cazul în care conflictul nu este soluționat conform alineatului (1) sau în cazul altor aspecte ce țin de activitatea agentului imobiliar, orice persoană fizică sau juridică poate depune sesizări la autoritatea competentă, conform atribuțiilor stabilite la articolul 24 alineatul (1), cu privire la activitatea agentului imobiliar,

având în vedere asigurarea transparenței și conformității în domeniul intermedierei imobiliare.

(3) Autoritatea competentă are obligația de a soluționa sesizările și reclamațiile în termenul prevăzut de lege..

Articolul 25. Mecanisme de prevenire a încălcărilor

(1) Autoritatea administrativă centrală organizează periodic seminare, sesiuni de formare și campanii de informare destinate agenților imobiliari, cu scopul de a preveni eventualele încălcări ale legislației și de a promova bunele practici în domeniul intermedierei imobiliare.

(2) De asemenea, autoritatea administrativă centrală emite recomandări și ghiduri pentru a facilita conformarea agenților imobiliari cu cerințele normative, asigurând astfel un mediu profesional și etic în activitatea acestora.

Articolul 26. Asocierea agenților imobiliari în organizații profesionale

(1) Agenții imobiliari au dreptul de a se asocia, de a constitui sau de a adera la organizații profesionale în domeniul intermedierei imobiliare, în conformitate cu legislația.

(2) Organizațiile profesionale ale agenților imobiliari au ca scop reprezentarea intereselor membrilor lor, promovarea standardelor etice și profesionale și contribuția la dezvoltarea pieței imobiliare.

(3) Apartenența la o organizație profesională este opțională, iar nicio persoană nu poate fi discriminată sau limitată în exercitarea activității sale pe motiv că nu este membru al unei astfel de organizații.

Articolul 27. Răspunderea agenților imobiliari

(1) Agenții imobiliari poartă răspundere pentru prejudiciile cauzate clienților sau altor părți implicate în activitatea de intermediere imobiliară, în conformitate cu legislația civilă, contravențională sau penală, după caz.

(2) Pentru încălcarea prevederilor prezentei legi, agenților imobiliari li se aplică următoarele sancțiuni:

- a) avertisment scris în cazul:
 - nerespectării obligațiilor de raportare în cadrul Modulului „Agenți imobiliari”;
 - altor încălcări minore ale obligațiilor profesionale;
- b) suspendarea certificatului agentului imobiliar, în cazurile prevăzute la art. 8 alin. (1) și (3) din prezenta lege;
- c) retragerea certificatului agentului imobiliar, în cazurile prevăzute la art. 8 alin. (6) și (7) din prezenta lege.

(3) Sancțiunile aplicate agenților imobiliari vor fi publicate în Modulul „Agenți imobiliari”, pentru a asigura transparența și pentru a descuraja comportamentele abuzive în rândul profesioniștilor din domeniu.

(4) Deciziile autorității competente de aplicare a sancțiunii se comunică în scris agentului imobiliar în termen de 3 zile lucrătoare de la data emiterii și pot fi contestate în instanța de judecată conform legislației.

Capitolul VII

DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Articolul 28. Dispoziții finale

(1) Prezenta lege intră în vigoare la expirarea a 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi în Monitorul Oficial al Republicii Moldova:

- a) va prezenta Parlamentului propuneri privind aducerea legislației în vigoare în concordanță cu prezenta lege;
- b) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;
- c) va asigura elaborarea și aprobarea actelor normative necesare pentru implementarea prezentei legi.

Articolul 29. Dispoziții tranzitorii

(1) Persoanele fizice și juridice care au desfășurat activități de intermediere imobiliară până la intrarea în vigoare a prezentei legi pot continua să exercite această activitate doar după obținerea certificării și înregistrării în Modulul „Agenți imobiliari”.

(2) Contractele de intermediere imobiliară, inițiate până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor realiza și se vor finaliza conform condițiilor existente până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Art. II. – Codul contravențional al Republicii Moldova nr. 218/2008 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr. 78–84, art. 100), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. se completează cu articolul 263⁵ cu următorul cuprins:

„**Articolul 263⁵.** Încălcarea obligațiilor privind exercitarea activității de agent imobiliar

(1) Neexecutarea obligației de actualizare a informațiilor înscrise în Modulul „Agenți imobiliari” din Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” în termen de 15 zile lucrătoare de la data producerii modificărilor, de către agentul imobiliar,

se sancționează cu amendă de la 50 la 100 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 100 la 150 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.

(2) Neexecutarea obligației persoanelor juridice de a ține evidența agenților imobiliari certificați care acționează în numele lor și de a verifica periodic valabilitatea certificării acestora,

se sancționează cu amendă de la 100 la 150 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.

(3) Desfășurarea activității de agent imobiliar fără încheierea unui contract scris cu clientul,

se sancționează cu amendă de la 200 la 400 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 400 la 800 de unități convenționale aplicată persoanei juridice, cu privarea de a desfășura activități în domeniul intermedierei imobiliare pe o perioadă de 6 luni până la 1 an.

(4) Neexecutarea obligației de raportare a contractelor de intermediere imobiliară, prin intermediul Modulului „Agenți imobiliari” din Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, în termen de 15 zile lucrătoare de la încetarea acestora,

se sancționează cu amendă de la 50 la 100 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 100 la 200 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.

2. La articolul 408 alineatul (1), după textul „art. 263 alin. (4)–(7),” se introduce textul „, 263⁵,”.

Art. III. Compartimentul III din anexa nr. 1 la Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2011, nr. 170 – 175, art. 494), cu modificările ulterioare, se introduce poziția 38 cu următorul cuprins:

	Certificat de agent imobiliar	Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru		Gratuit	5 ani
--	-------------------------------	---	--	---------	-------

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI