

OUG 174 | 2008 - Acte normative privind protectia consumatorilor

Sfarsitul anului 2008 a adus noutati in legislatia imobiliara prin "Ordonanta de urgenta 174/2008", care reglementeaza anumite clauze contractuale dintre agentii si clientii acestora. In cea mai mare parte reglementarile sunt inaplicabile in sistemul pietei imobiliare din Romania, dar aceasta e legea si trebuie respectata...

Va prezentam o parte din textul acestei ordonante, care se refera la tranzactiile imobiliare.

Art. 94. - În cazul serviciilor de intermediere imobiliar , consumatorul va fi informat în scris, corect, complet și precis, înainte din faza precontractual , cu privire la:

a) precurile practicate în piață pentru tipul de imobil ce urmează a face obiectul intermedierei imobiliare, conform informațiilor existente în baza de date a agenției imobiliare;

b) deficiențe și alte inconveniente cunoscute de agenția imobiliară sau pe care în mod rezonabil putea să le cunoască , incluzând surse de zgomot, urme de poluare, miros, pericol de inundatii sau surprize, organizarea și apropierea a unor manifestări populare periodice, istoricul terenului sau al clădirii, posibile dezavantaje ale vecinătăților;

c) nivelul comisionului practicat de agenția imobiliară ;

d) situația juridică a imobilului;

e) nivelul estimativ al costurilor ce urmează să fie suportate de consumator, pentru obținerea documentelor

și încheierea actelor necesare încheierii contractului.

Art. 95. - Contractul de intermediere imobiliară va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

a) datele de identificare a părților;

b) obiectul contractului/natura serviciului prestat;

c) prețul solicitat de proprietar/pe care este dispus să îl plătească cumpărătorul;

d) termenul de valabilitate al contractului;

e) condițiile în care contractul poate fi denunțat unilateral;

Â Â Â f) condițiile în care contractul poate fi reziliat;

Â Â Â g) nivelul maxim al comisionului datorat de consumator agenției imobiliare pentru contractul ce urmează să se încheie;

Â Â Â h) clauza de exclusivitate, în cazul în care aceasta a fost acceptat de părți;

Â Â Â i) precizarea situațiilor în care consumatorul datorează comision agenției imobiliare;

Â Â Â j) drepturile și obligațiile părților;

Â Â Â k) situațiile de forță majoră;

Â Â Â l) data încheierii contractului.

Â Â Â Art. 96. - Contractele de intermediere imobiliară în care consumatorul are calitatea de potențial cumpărător vor conține, în plus față de cele prevăzute la art. 94, următoarele elemente:

Â Â Â 1.Â Â Â Â Â caracteristicile generale ale imobilului, care pot influența decizia de cumpărare, incluzând nivelul de finisare, dimensiuni, vechime și poziționarea față de punctele cardinale;

Â Â Â 2.Â Â Â Â Â tarifele pentru serviciile prestate.

Â Â Â Art. 97. - O tranzacție imobiliară se consideră încheiată în momentul în care vânzătorul și cumpărătorul au semnat actul de vânzare-cumpărare.

Â

Â Â Â Art. 98. - Contractul de intermediere imobiliară sau alte eventuale contracte accesorii încheiate între consumator și agenția imobiliară nu pot conține clauze penale care să oblige consumatorul care nu și-a îndeplinit angajamentele contractuale la plata unei sume mai mari decât onorariul pe care l-ar fi plătit în cazul încheierii tranzacției.

Â Â Â Art. 99. - Agenția imobiliară nu poate solicita din partea consumatorului plata comisionului în oricare dintre următoarele situații:

Â Â Â a) c nd între consumator  i agenciu imobiliary nu este încheiat un contract de intermediere;

Â Â Â b) c nd contractul de vânzare-cump rare/închiriere nu s-a încheiat;

Â Â Â c) c nd contractul nu are stipulat clauza de exclusivitate, iar tranzac ia s-a realizat f r participarea agenciei imobiliare.

Â Â Â Art. 910. - Nu se permite plata în avans a comisionului, par ial sau total , dec t cu acordul scris al consumatorului  i cu precizarea situa ilor în care agenciu imobiliary este obligat s înapoieze consumatorului sumele primite în avans.

Â Â Â Art. 911. - în baza contractului de intermediere imobiliary dintre agenciu imobiliary  i cump r tor, agenciu trebuie s asigure vizionarea imobilelor ce corespund preferin elor consumatorului, înainte de încheierea contractului de vânzare cump rare.

Â

Â

Pentru mai multe detalii privind ordonan a de urgen a 174/2008 accesati linkul de mai jos:

<http://www.anpcnet.ro/ro/wp-content/uploads/manual/legislatie/OUG-174-2008.pdf>

Â