

# PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENAT

## LEGE

PRIVIND EXERCITAREA PROFESIEI DE MANAGER DE CONDOMINIU, DE ORGANIZARE SI FUNCTIONARE A CAMEREI MANAGERILOR DE CONDOMINIU DIN ROMANIA

Parlamentul României adoptă prezenta lege:

### CAPITOLUL I

#### Sectiunea a 1-a

**Art. 1.** Profesia de manager de condominiu se exercita pe teritoriul Romaniei in conditiile prezentei legi, de catre persoane fizice, autorizate si atestate, posesoare a unui titlu oficial de calificare in meseria de administrator de imobile tip condominiu sau de persoane juridice specializate in administrare imobile de tip condominiu si care au ca unic obiect de activitate numai activitatea de administrare imobile tip condominiu dupa cum urmeaza:

- a) cetateni ai statului roman;
- b) cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene;
- c) sotia / si descendentii de gradul I aflati in intretinerea unui cetatean al unuia dintre statele prevazute la lit. b) care desfasoara legal activitatile salariate sau nesalariate pe teritoriul Romaniei, indiferent de cetatenia acestora;
- d) beneficiarii statutului de rezident pe termen lung acordat conform normelor Uniunii Europene de catre unul dintre statele prevazute la lit. b).

**Art. 2.(1)** Termene si definitii

In sensul prezentei legi expresiile folosite au urmatoarea semnificatie:

**a) condominiu** – Imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii, dintre care unele proprietati sunt comune, iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmesc o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala aflata in proprietate exclusiva, care poate fi reprezentata de locuinte si spatii cu alta destinatie, dupa caz. Constitutie condominiu:

- un corp de cladire multietajat sau, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna, fiecare tronson cu una sau mai multe scari din cadrul acestuia;
- un ansamblu rezidential format din locuinte si constructii cu alta destinatie, individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care

proprietatile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comuna fortata si perpetua;

- b) **creditor** – orice persoana fata de care managerul de condominiu trebuie sa faca o plata;
- c) **debitor** – proprietarul/locatarul care are obligatia de plata nascuta din contractul de administrare;
- d) **imobil** – orice cladire sau teren, cu destinatie social-culturala, administrativa, de productie industriala, comerciala de prestari de servicii sau de locuinta, inclusiv terenulaferent cu regim juridic dovedit. In cazul blocurilor de locuinte, la care terenul aferent nu este delimitat, se considera imobile, toate acele blocuri care au adrese postale distincte;
- e) **manager de condominiu** – prin manager de condominiu se intelege modalitatea prin care se asigura management de proprietate: administrarea propriu-zisa a structurii cladirii a instalatiilor si tuturor elementelor proprietatii comune, functionarea centralelor termice sau punctelor termice aflate in proprietatea sau administrarea asociatiei de proprietari/locatari si un management financiar (contabilitate si casierie);
- f) **nota de plata** – documentul ce se emite de managerul de condominiu in legatura cu prestarea activitatii de bazasau a celor conexe si care este intocmita in conformitate cu prevederile contractuale si legale;
- g) **proprietatea comuna** – toate partile dintr-un condominiu care nu se afla in proprietatea individuala si care sunt destinate folosirii in comun de catre toti proprietarii/locatarii din acel condominiu. Toate aceste parti formeaza obiecte ale coproprietatii fortate, adica ale starii de indiviziune fortata si perpetua destinate a fi utilizate in comun de catre proprietari/locatari. Proprietatea comuna este indivizibila si este detinuta de proprietarii apartamentelor sau spatiilor cu alta destinatie decat cea de locuinta, conform cotei-parti indivize din proprietatea comuna. Proprietatea comuna include:
  - a) Toate partile proprietatii care sunt in folosinta comuna, ca de exemplu: terenul pe care este construita cladirea, curtea inclusa, fundatia, structura de rezistenta, acoperisul, terasele, peretii exteriori, cosurile de fum, scarile, holurile, pivnitele, subsolurile, casa scarii, spalatoriile, uscatoriile, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apa, ascensoarele, etc.;
  - b) Toate instalatiile condominiului aflate in folosinta comuna, cu care este inzestrata cladirea, ca de exemplu: instalatiile de apa rece, apa calda de consum, caldura, de colectare a apelor reziduale sau pluviale, care trec prin proprietatea comuna sai individuala, la care pot fi racordate instalatiile individuale ale proprietarilor prin punctele de distributie din apartamente sau spatii cu alta destinatie;
- h) **stat membru de origine sau de provenienta** – un stat membru al Uniunii Europene , un stat apartinand Spatiului Economic European sau Confederatiei Elvetiene;
- i) **stat membru gazda** - un stat membru al Uniunii Europene, un stat apartinand Spatiului Economic European sau Confederatiei Elvetiene;

**j) unitate individuala** - Unitate functionala, componenta a unui condominiu, formata din una sau mai multe camere de locuit si/sau spatii cu alta destinatie situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita, de regula, de o singura gospodarie. In cazul in care accesul la unitatea functionala sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie sa fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, mentionate obligatoriu in actele juridice si inscrise in cartea funciara.

**(2)** Prin titlu oficial de calificare in managementul condominiilor se intelege:

**a) diploma de manager condominiu** - administrator imobile eliberata de catre o institutie de invatamant acreditata din Romania;

**b) atestatul de manager condominiu** - administrator imobile eliberat de catre ONG-urile de specialitate ale asociatiilor de proprietari impreuna cu Camera Managerilor de Condominii din Romania;

**c) diploma, certificatul sau un alt titlu de manager de condominiu** – administrator imobile, eliberate conform normelor Uniunii Europene de catre statele membre ale Uniunii Europene, statele apartinand Spatiului European sau de catre Confederatia Elvetiana;

**d) diploma, certificatul sau alt titlu de manager de condominiu** - administrator imobile, dobandite intr-un stat tert si recunoscute de unul dintre statele prevazute la lit. c) ori echivalate in Romania.

**Art. 3. (1)** Titlurile oficiale de calificare in profesia de manager de condominiu- administrator de imobile , obtinute in afara Romaniei a statelor membre ale Uniunii Europene, a statelor apartinand Spatiului Economic European sau Confederatiei Elvetiene, se echivaleaza potrivit legii.

**(2)** Exceptie de la prevederile alin. (1) fac titlurile oficiale de calificare in profesia de manager condominiu – administrator imobil care au fost recunoscute de unul dintre aceste state.

**Art. 4.** Controlul si supravegherea exercitarii profesiei de manager de condominii – administrator imobile se realizeaza de catre Ministerul Administratiei si Internelor si de catre Camera Managerilor de Condominii din Romania, denumite in continuare autoritati competente romane.

**Art. 5. (1)** Profesia de manager de condominiu - administrator imobil este profesie independenta si se exercita in regim salarial si/sau independent, cu respectarea prevederilor prezentei legi.

**(2)** In timpul exercitarii profesiei , managerul de condominiu- administrator imobil nu este functionar public.

**(3)** Apararea principiilor prevazute la alin. (1) este asigurata de catre Camera Managerilor de Condominii din Romania.

**Art. 6. (1)** Exercitarea profesiei de manager de condominiu se realizeaza prin urmatoarele activitati:

a) prestarea serviciilor in mod profesional;

b) gestionarea bunurilor materiale si a fondurilor banesti;

c) efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea si intretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte;

- d) asigurarea cunoasterii si respectarii regulilor cu privire la proprietatea comuna;
- e) gestionarea modului de indeplinire a obligatiilor cetatenesti ce revin proprietarilor in raport cu autoritatilor publice;
- f) indeplinirea oricaror alte obligatii expres prevazute de lege sau prin contractul cadru;
- g) acordarea de informatii si consultanta privind managementul de proprietate si financiar.

**Art.7. (1)** In exercitarea profesiei de manager condominiu, managerul-administratorul imobile trebuie sa dovedeasca profesionalism ,devotament, corectitudine si respect fata de proprietarii de imobile.

**(2)** La absolvirea institutiei de invatamant din Romania, managerul de condominiu va depune urmatorul juramant:

***“ In intreaga mea activitate de manager de condominiu, voi da dovada de o atitudine profund profesionala si responsabila fata de administrarea condominiului, voi fi corect cu mine insumi si cu proprietarii de imobile , carora le voi cere colaborarea si nu voi refuza sa le acord sprijinul ori de cate ori mi se cere, in interesul proprietarului.***

***Voi pastra secretele incredintate de proprietari.***

***Nu voi accepta sub niciun motiv ca activitatea mea de manager de condominii sa fie utilizata impotriva proprietarilor de condominii in vederea prejudicierii proprietatii.***

***Voi actiona cu buna credinta cu toate puterile si priceperea mea pentru binele proprietarilor de condominii.***

***Jur pe onoare, in mod solemn si liber. Asa sa-mi ajute Dumnezeu.”***

**Art. 8. (1)** Profesia de manager de condominiu poate fi exercitata pe teritoriul Romaniei de catre persoanele prevazute la art. 1, care indeplinesc urmatoarele conditii:

- a) detin un titlu oficial de calificare in managementul condominiilor (administrator imobile) conform legii;
- b) nu se gasesc in vreunul dintre cazurile de nedemnitare sau incompatibilitate, prevazute de prezenta lege;
- c) sunt membri ai Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- d) sunt apte din punct de vedere medical pentru exercitarea profesiei de manager de condominii - administrator imobile.

**(2)** Managerii de condominiu, cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene , ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene, stabiliti in Romania au in exercitarea profesiei aceleasi drepturi si obligatii ca si managerii de condominii, cetateni romani, membri ai Camerei Managerilor de Condominii din Romania.

**Art. 9. (1)** Profesia de manager de condominiu se exercita in Romania cu titlul profesional corespunzator calificarii profesionale insusite: manager de condominii.

**(2)** Prevederile alin. 1 se aplica si cetatenilor unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene, care detin un titlu oficial de calificare de manager de condominii precum si experienta profesionala complementara prevazuta la art. 16 atunci cand este cazul, si care exercita profesia in Romania.

## **Sectiunea a 2-a**

### **Nedemnitati si incompatibilitati**

**Art. 10.** Este nedemn sa exercite profesia de manager de condominii:

- a) managerul de condominii care a fost condamnat definitiv prin hotarare judecatoreasca pentru savarsirea cu intentie a unei infractiuni contra umanitatii sau vietii in imprejurimi legate de exercitarea profesiei de manager de condominiu si pentru care nu a intervenit reabilitarea;
- b) managerului de condominiu caruia i s-a aplicat pedeapsa interdictiei de a exercita profesia , pe durata stabilita prin hotarare judecatoreasca definitiva sau disciplinara.

**Art. 11. (1)** Exercitarea profesiei de manager de condominiu este incompatibila cu:

- a) oricare ocupatie de natura a aduce atingerea demnitatii profesiei de manager de condominiu sau bunurilor moravuri conform Codului deontologic al managerilor de condominii;
- b) starea de sanatate fizica sau psihica necorespunzatoare pentru exercitarea profesiei de manager de condominiu.

**(2)** In termen de 10 zile de la nasterea situatiei de incompatibilitate, managerul de condominiu este obligat sa anunte Camera Managerilor de Condominii din Romania a carui membru este.

**(3)** Presedintele Camerei din care face parte managerul de condominii poate desemna o comisie special constituita pentru fiecare caz in parte, alcatuita din 3 manageri de condominii cu reputatie pentru a confirma sau infirma situatia de incompatibilitate prevazuta la alin. 1, lit. a). In cazurile prevazute la alin. 1, lit. b), acesta poate solicita organelor in drept confirmarea sau infirmarea starii de incompatibilitate.

**(4)** Pe timpul de incompatibilitate se suspenda de drept calitatea de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania si dreptul de a exercita profesia.

## **Sectiunea a 3-a**

### **Autorizarea exercitarii profesiei de manager de condominiu**

**Art. 12. (1)** Exercitarea profesiei de manager de condominiu se face pe baza certificatului de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania care se acorda de catre aceasta.

**(2)** Certificatul de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania se acorda pe baza urmatoarelor acte:

- a) titlurile oficiale de calificare in profesia de manager de condominiu prevazute de lege;
- b) certificatul de cazier judiciar;
- c) certificatul pe propria raspundere privind indeplinirea conditiilor prevazute la art. 10 si 11.

**(3)** Exercitarea profesiei in cazul managerilor de condominii, cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ori unui stat apartinand Spatiului Economic European ori Confederatiei Elvetiene, stabiliti in Romania, se face in baza

documentelor eliberate conform prevederilor art. 19 si in conditiile prevazute la art. 29.

**Art. 13.** Managerii de condominii care au dreptul la pensie pentru limita de varsta potrivit legii pot fi mentinuti , la cerere, in activitatea profesionala, pe baza autorizarii anuale a Camerei Managerilor de Condominii din Romania si a aprobarii angajatorului.

## **C A P I T O L U L II**

### **Dispozitii privind exercitarea profesiei de manager de condominii pe teritoriul Romaniei**

#### **Sectiunea a 1-a**

##### **Dispozitii privind dreptul utilizarii titlului de formare**

**Art. 14. (1)** Managerii de condominii , cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene , ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene, care exercita profesia de manager de condominii in Romania , au dreptul de a atasa la titlul profesional prevazut la art. 9, titlul licit de formare obtinut in statul membru de origine sau de provenienta in limba acelu stat si eventual abrevierea lui.

Titlul licit de formare va fi insotit de numele si locul institutiei sau al organului emitent.

**(2)** Daca titlul respectiv de formare desemneaza in Romania o pregatire complementara neinsusita de beneficiar, aceasta va utiliza, in exercitiul profesiei forma corespunzatoare a titlului, indicata de autoritatile competente romane.

**Art. 15.** In cazul in care accesul la una dintre activitatile prevazute la art. 6 sau exercitarea acesteia necesita, in afara titlului oficial de calificare de manager de condominii prevazut de lege , si o experienta profesionala complementara, autoritatile competente romane recunosc certificatul emis de statul membru de origine sau de provenienta a posesorului, prin care se atesta ca aceasta a desfasurat activitatea in cauza in acel stat pentru o perioada de timp echivalenta cu cea prevazuta de legislatia romana pentru activitatea in cauza.

#### **Sectiunea a 2-a**

##### **Dispozitii privind facilitarea exercitarii dreptului de stabilire**

**Art. 16.** In vederea primului acces la una dintre activitatile profesionale, managerii de condominii, cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene , ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene, stabiliti in Romania, vor prezenta autoritatilor competente romane certificatul de cazier emis de statul membru de origine sau de provenienta sau, in lipsa acestuia, un document echivalent emis de acel stat.

**Art. 17. (1)** Pentru accesul la una dintre activitatile prevazute la art. 6 sau pentru exercitiul acesteia , managerii de condominii, cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene , ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene, stabiliti in Romania, vor prezenta

autoritatilor romane competente, certificatul de sanatate fizica si psihica eliberat de statul membru de origine sau de provenienta.

**(2)** In situatia in care, pentru accesul si exercitiul activitatii prevazute la alin. 1, statul membru de origine sau de provenienta nu impune o astfel de cerinta si in consecinta nu emite cetatenilor sai un astfel de document , autoritatile competente romane accepta din partea acestuia un atestat echivalent certificatului de sanatate.

**Art. 18. (1)** Solicitarile managerilor de condominii , cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene , ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene cu privire la accesul in Romania la una dintre activitatile de administrare de imobile se solutioneaza de catre Ministerul Administratiei si Internelor, in colaborare cu Camera Managerilor de Condominii din Romania, in termen de 3 luni de la data depunerii dosarului complet de catre cel interesat.

**(2)** Dosarul prevazut la alin. (1) trebuie sa cuprinda urmatoarele documente:

a) documente de identitate;

b) diploma (certificat de studii) de manager de condominiu-administrator de imobile obtinuta sau, dupa caz , recunoscuta intr-un stat membru al Uniunii Europene , ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene, respectiv atestatul de echivalare emis de Ministerul Educatiei si Cercetarii in cazul diplomelor de manager de condominiu obtinute intr-un stat tert si care au fost recunoscute de unul din statele membre enumerate;

c) certificatul de sanatate emis de statul membru de origine sau de provenienta, iar in lipsa acestuia , atestatul echivalent certificatului de sanatate emis de statul respectiv;

d) certificatul de cazier judiciar emis de statul membru de origine sau de provenienta in cazul in care intrarea in profesie se face in Romania, iar in lipsa acestuia , documentul echivalent emis de statul respectiv.

**(3)** Deciziile autoritatilor competente romane in aceste cazuri pot fi atacate la instanta de contencios administrativ.

**(4)** In situatia prevazuta la art. 20, cererea de reexaminare suspenda termenul legal de solutionare. Autoritatile competente romane vor continua procedura prevazuta la alin.(1) dupa primirea raspunsului din partea statului membru consultat sau dupa expirarea termenului de 3 luni prevazut de normele Uniunii Europene pentru formularea raspunsului de catre statele membre consultate in aceste situatii.

**Art. 19.** Managerii de condominii , cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene , ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene, stabiliti in Romania si care in timpul exercitarii profesiei , incalca dispozitiile, legile si regulamentele profesiei, raspund potrivit legii.

**Art. 20. (1)** Atunci cand autoritatile competente romane au cunostinta de fapte grave si precise care pot avea repercusiuni asupra inceperii activitatii profesionale sau asupra exercitarii profesiei de manager de condominii in Romania , comise de manageri de condominii ai unui stat membru al Uniunii Europene , ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene, anterior stabilirii in Romania si in afara teritoriului sau acestea informeaza statul de origine sau de provenienta a celor in cauza.

**(2)** Autoritatile competente romane comunica statului membru gazda, informatiile solicitate cu privire la sanctiunile disciplinare de natura profesionala sau administrativa, precum si cu privire la sanctiunile penale interesand exercitiul profesiei de manager de condominiu aplicate managerilor de condominiu pe durata exercitarii profesiei in Romania.

**(3)** Autoritatile competente romane analizeaza informatiile transmise de statul membru gazda cu privire la faptele grave si precise comise de managerii de condominii, cetateni romani sau care provin din Romania , anterior stabilirii acestora in statul membru gazda si in afara teritoriului sau , fapte care pot avea repercusiuni asupra inceperii activitatii profesionale sau asupra exercitarii profesiei de manager de condominii in acel stat . Autoritatile competente romane decis asupra naturii si amplitudinii investigatiilor pe care le intreprind in situatiile pentru care au fost sesizate si comunica statului membru gazda in termen de 3 luni de la primirea solicitarii acestuia consecintele care rezulta cu privire la atestatele si documentele pe care le-au emis in cazurile respective.

**(4)** Autoritatile competente romane asigura confidentialitatea informatiilor transmise.

**Art. 21.** Documentele prevazute la art. 16,17 si 20 sunt valabile 3 luni de la data emiterii.

**Art. 22. (1)** Managerii de condominiu, cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene , ai unui stat apartinand Spatiului Economic European sau ai Confederatiei Elvetiene, care exercita profesia de manager de condominiu in Romania , au obligatia de a se informa la autoritatile competente cu privire la legislatia care reglementeaza sectorul administrativ locative, domeniul securitatii imobilelor, precum si cu privire la Codul deontologic al managerului de condominiu.

**(2)** In vederea furnizarii informatiilor prevazute la alin. (1) autoritatile competente romane vor organiza la nivelul structurilor teritoriale si centrale birouri de informare legislativa.

### **C A P I T O L U L III**

## **Organizarea si functionarea Camerei Managerilor de Condominii din Romania**

### **Sectiunea a 1-a**

#### **Dispozitii generale**

**Art. 23. (1)** Camera Managerilor de Condominii din Romania se organizeaza si functioneaza ca organizatie profesionala de interes public, apolitica si fara scop patrimonial avand ca principal obiect de activitate controlul si supravegherea exercitarii profesiei de manager de condominiu- administrator imobile, impreuna cu Ministerul Administratiei si Internelor.

**(2)** Camera Managerilor de Condominii din Romania are autonomie institutionala si isi exercita atributiile fara posibilitatea vreunei imixtiuni.

**Art. 24. (1)** Camera Managerilor de Condominii din Romania se organizeaza si functioneaza pe criteriile teritoriale la nivel national si judetean, respectiv a municipiului Bucuresti.



(2) Intre Camera Managerilor de Condominii si camerele teritoriale exista raporturi de autonomie functionala organizatorica si financiara.

(3) Sediul Camerei Managerilor de Condominii din Romania este municipiul Bucuresti.

## **Sectiunea a 2-a**

### **Atributiile Camerei Managerilor de Condominii din Romania**

**Art. 25.** Camera Managerilor de Condominii din Romania are urmatoarele atributii:

- a) asigura aplicarea legilor, regulamentelor si normelor care organizeaza si reglementeaza exercitarea profesiei de manager de condominiu;
- b) apara demnitatea si promoveaza drepturile si interesele membrilor sai in toate sferile de activitate :apara onoarea, libertatea si independenta profesionala a managerilor de condominiu precum si dreptul acestuia de decizie in exercitarea actului profesional , asigura respectarea de catre managerii de condominii a obligatiilor ce le revin;
- c) elaboreaza si adopta Regulamentul de organizare si functionare a Camerei Managerilor de Condominii din Romania si Codul deontologic al managerului de condominiu;
- d) controleaza si supravegheaza modul de exercitare a profesiei de manager de condominiu, indiferent de forma de exercitare si de unitatea la care se desfasoara, asigurand aplicarea legilor si regulamentelor specifice;
- e) colaboreaza cu Ministerul Administratiei si Internelor si cu Ministerul Educatiei si Cercetarii la formarea, specializarea si perfectionarea pregatirii profesionale a managerilor de condominii;
- f) avizeaza conform regulamentelor de organizare si functionare a asociatiilor de proprietari fisa de atributii a postului de manager de condominiu, intocmita obligatoriu la nivelul fiecarei asociatii de proprietari;
- g) actioneaza, atat singur cat si impreuna cu institutiile publice locale sau centrale in vederea asigurarii calitatii actului profesional in unitatile tip condominiu, organizate in asociatii de proprietari;
- h) stabileste capacitatea de contractare a serviciilor de administrare in condominii la nivelul unitatilor administrativ teritoriale locale, in functie de criteriile elaborate de catre Consiliul National al Camerei Managerilor de Condominii din Romania si Ministerul Administratiei si Internelor;
- i) colaboreaza cu Ministerul Administratiei si Internelor la elaborarea metodologiei de inspectie a condominiilor si a altor imobile de manageri specializati in administrare imobile;
- j) colaboreaza cu Ministerul Administratiei si Internelor la elaborarea metodologiei de acordare a gradului profesional si a tematicii de concurs;
- k) impreuna cu Ministerul Administratiei si Internelor si Ministerul Educatiei si Cercetarii organizeaza forme de educatie continua si de ridicare a gradului de competenta profesionala a membrilor sai;

- l) controleaza modul in care sunt respectate de catre angajatorilor si contractori independenta profesionala si dreptul de decizie profesionala a managerilor de condominii;
- m) reprezinta si apara interesele membrilor, la solicitarea acestora in fata angajatorilor si contractorilor;
- n) promoveaza si stabileste relatii pe plan extern cu institutii si organizatii similare;
- o) colaboreaza cu Ministerul Administratiei si Internelor la elaborarea reglementarilor profesiei de manager de condominii;
- p) organizeaza judecarea cazurilor de incalcare a normelor de deontologie profesionala ori a celor care reglementeaza exercitarea profesiei sau a actului profesional;
- q) stabileste in functie de gradul riscului profesional, valoarea riscului asigurat in cadrul asigurarilor de raspundere civila profesionala pentru membrii sai;
- r) organizeaza centre de pregatire lingvistica necesare pentru exercitarea activitatii profesionale de catre managerii de condominii, cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ori unui stat apartinand Spatiului Economic European ori Confederatiei Elvetiene.

**Art. 26.** In exercitarea atributiilor prevazute de prezenta lege Camera Managerilor de Condominii din Romania , prin structurile sale nationale sau teritoriale, are dreptul de a formula actiune in justitie in nume propriu sau in numele membrilor sai.

**Art. 27. (1)** Camera Managerilor de Condominii din Romania va colabora impreuna cu celelalte institutii implicate in administrarea condominiilor la elaborarea contractului- cadru privind furnizarea de servicii catre beneficiari.

**(2)** In cadrul Camerei Managerilor de Condominii din Romania se va infiinta o comisie care va urmari indeplinirea de catre managerii de condominii aflati in raporturi contractuale cu proprietarii de apartamente din condominii a obligatiilor contractuale.

In acest sens comisia va colabora cu toate institutiile implicate si va actiona prin toate mijloacele legale pentru indeplinirea obligatiilor contractuale de catre toate partiile implicate.

### **Sectiunea a 3-a**

#### **Membrii Camerei Managerilor de Condominii din Romania**

**Art. 28. (1)** In vederea exercitarii profesiei de manager de condominiu, managerii de condominiu, cetateni romani si managerii de condominiu cetateni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ori unui stat apartinand Spatiului Economic European ori Confederatiei Elvetiene, stabiliti in Romania are obligatia sa se inscrie in Camera Managerilor de Condominii din Romania.

**(2)** La data intrarii in vigoare a prezentei legi au de drept calitatea de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania toti managerii inscrisi pana la acea data.

**(3)** Calitatea de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania o pot pastra la cerere si managerii de condominii pensionari care au practicat profesia de manager de condominiu.

(4) Membrii Camerei Managerilor de Condominii din Romania sunt inscrisi in Registrul managerilor de Condominii din Romania care se publica periodic.

**Art. 29. (1)** La cerere, membrii Camerei Managerilor de Condominii din Romania care, din motive obiective, intrerup pe o durata de pana la 5 ani exercitarea profesiei de manager de condominiu pot solicita suspendarea calitatii de membru pe acea durata.

(2) Pe durata suspendarii la cerere a calitatii de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania, se suspenda obligatiile si drepturile ce decurg din prezenta lege.

(3) Intreruperea exercitarii profesiei de manager de condominiu pe o durata mai mare de 5 ani atrage de drept, pierderea calitatii de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania.

(4) O noua inscriere se poate face numai in conditiile prezentei legi si cu avizul favorabil al Consiliului National al Camerei Mnagerilor de Condominii din Romania.

**Art. 30.** Managerii de condominii din Romania care doresc sa exercite profesia se inscriu ca membri ai Camerei Managerilor de Condominii din Romania la Camera teritoriala in raza caruia isi desfasoara activitatea si isi are domiciliul sau resedinta.

#### **Sectiunea a 4-a**

#### **Drepturile si obligatiile membrilor Camerei Managerilor de Condominii din Romania**

**Art. 31.** Membrii Camerei Managerilor de Condominii din Romania au urmatoarele drepturi:

- a) sa aleaga si sa fie alesi in organele de conducere de la nivelul structurilor teritoriale sau nationale ale Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- b) sa se adreseze organelor abilitate ale Camerei Managerilor de Condominii din Romania si sa primeasca informatiile solicitate;
- c) sa participe la orice actiune a Camerei Managerilor de Condominii din Romania si sa fie informati in timp util despre acestea;
- d) sa foloseasca impreuna cu membrii sai de familie toate dotarile sociale, profesionale, culturale si sportive ale Camerei Managerilor de Condominii din Romania si ale Camerelor locale;
- e) sa poarte insemnele Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- f) sa conteste sanctiunile primite;
- g) sa solicite ajutoare materiale pentru situatii deosebite atat personal cat si prin membrii lor de familie.

**Art. 32.** Obligatiile membrilor Camerei Managerilor de Condominii din Romania sunt urmatoarele:

- a) sa faca dovada cunoasterii normelor de deontologie profesionala si a celor care reglementeaza organizarea si functionarea corpului profesional; modalitatea de testare a cunostintelor de deontologie si a legislatiei profesionale se stabileste de catre consiliul national al Camerei Managerilor de Condominii din Romania;

- b) sa respecte dispozitiile Regulamentului de organizare si functionare a Camerei Managerilor de Condominii din Romania, Codul deontologic al managerului de condominiu, hotararile organelor de conducere ale camerei managerilor de condominii si regulamentele profesiei;
- c) sa rezolve sarcinile ce le-au fost incredintate in calitate de membri sau reprezentanti ai corpului profesional;
- d) sa participe la manifestarile initiate de organele de conducere la activitatile profesionale ori de pregatire profesionala initiate ori organizate de catre organele de conducere nationale sau locale;
- e) sa participe la sedintele ori adunarile la care au fost convocati;
- f) sa execute cu buna credinta sarcinile ce decurg din hotararile organelor de conducere ale corpului profesional;
- g) sa se abtina de la deliberarile organelor de conducere in care sunt alesi in cazul in care indeplinirea unor atributii ale acestor organe au un interes propriu;
- h) sa pastreze secretul profesional;
- i) sa pastreze, in cadrul profesiei, confidentialitatea asupra dezbaterilor, opiniilor si voturilor exprimate in organele de conducere;
- j) sa respecte normele, principiile si indatoririle deontologiei profesionale si sa aiba un comportament demn in exercitarea profesiei ori a calitatii de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- k) sa achite, in termenul stabilit, cotizatia datorata in calitate de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- l) sa rezolve litigiile cu alti membri, in primul rand prin intermediul medierii de catre comisiile de specialitate din cadrul Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- m) sa execute cu buna credinta atributiile ce le revin in calitate de reprezentant sau membru in organele de conducere ale Camerei Managerilor de Condominii din Romania, ale camerelor judetene respectiv al municipiului Bucuresti.

**Art. 33.** Obligatiile membrilor Camerei Managerilor de Condominii din Romania, ce decurg din calitatea lor speciala de manager de condominiu sunt urmatoarele:

- a) sa respecte si sa aplice in orice imprejurare normele de deontologie a managerilor de condominii;
- b) sa nu aduca prejudicii reputatiei corpului profesional sau altor membri, respectand statutul de corp profesional al Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- c) sa actioneze, pe toata durata exercitarii profesiei, in vederea cresterii gradului de pregatire profesionala si cunoasterii noutatilor profesionale;
- d) sa respecte drepturile legale ale proprietarilor de imobile;
- e) sa acorde cu promptitudine asistenta tehnica calificata ca o indatorire fundamentala in cazuri de urgenta la imobile avariate.

**Art. 34. (1)** In vederea cresterii gradului de pregatire profesionala si asigurarii unui nivel ridicat al cunostintelor profesionale, managerii de condominii sunt obligati sa urmeze un numar de cursuri de pregatire si alte forme de educatie continua si informare in domeniul tehnic profesional pentru cumularea numarului de credite stabilit in acest sens de catre Camera Managerilor de

Condominii din Romania. Sunt creditate programele, precum si celelalte forme de educatie managero-condominiala continua avizate de catre Camera Managerilor de Condominii din Romania.

(2) Managerii de condominiu care nu realizeaza pe parcursul a 3 ani numarul minim de credite de educatie profesionala continua stabilit de Consiliul National al Camerei Managerilor de Condominii din Romania li se suspenda dreptul de practica, pana la realizarea numarului de credite respectiv.

## **Sectiunea a 5-a**

### **Organizarea si functionarea**

#### **A. Organizarea la nivel teritorial**

**Art. 35. (1)** La nivelul fiecarui judet, respectiv al municipiului Bucuresti, se organizeaza cate o camera a managerilor de condominiu formata din toti managerii de condominiu cu drept de libera practica din unitatea administrativ-teritoriala respectiva.

(2) Camerele managerilor de condominiu au personalitate juridica, patrimoniu si buget propriu.

(3) Personalitatea juridica se dobandeste de la data constituirii si inregistrarii la administratia financiara in raza careia se afla sediul institutiei.

(4) Sediul Camerei este in orasul de resedinta a judetului respectiv a municipiului Bucuresti, pentru Camera Managerilor de Condominii din Romania.

(5) Nicio Camera teritoriala nu poate functiona in afara Camerei Managerilor de Condominii din Romania.

**Art. 36.** Organele de conducere ale camerei teritoriale sunt:

- a) adunarea generala
- b) consiliul director
- c) biroul executiv
- d) presedintele

**Art. 37. (1)** Adunarea generala este formata din toti managerii de condominiu cu drept de practica, inscrisi in camera respectiva.

(2) Adunarea generala se intruneste anual, in primul trimestru la convocarea consiliului director si adopta hotarari cu majoritate simpla in prezenta a 2/3 din membrii sai. Daca la prima convocare nu s-a realizat majoritatea de 2/3, dupa 10 zile se organizeaza o noua sedinta cu aceeasi ordine de zi, care va adopta hotarari, indiferent de numarul membrilor prezenti, dar nu mai putin de jumatata plus unu din totalul membrilor.

(3) Adunarea generala are urmatoarele atributii:

- a) aproba proiectul de buget al camerei si in baza raportului cenzorilor, descarca de gestiune consiliul director pentru anul fiscal incheiat;
- b) alege, dintre membrii sai, consiliul director al camerei si reprezentantii in Adunarea generala nationala a Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- c) stabileste indemnizatia de sedinta a membrilor Comisiei de disciplina;
- d) alege comisia de cenzori a camerei.

**Art. 38. (1)** Membrii consiliului director al structurilor teritoriale si reprezentantii in Adunarea generala nationala se aleg pe o perioada de 4 ani de

catre adunarile generale teritoriale prin vot secret si in conditiile participarii a minimum 2/3 din membrii adunarii generale.

**(2)** Daca la adunarea de alegeri nu se realizeaza conditiile de participare, dupa doua saptamani se va organiza un nou scrutin care va alege reprezentantii, indiferent de numarul participantilor.

**Art. 39. (1)** Consiliul director al camerei are un numar de membri proportional cu numarul managerilor de condominii inscrisi in evidenta camerei la data organizarii alegerilor dupa cum urmeaza:

- a) 7 membrii pentru un numar de pana la 100 manageri de condominiu inscrisi;
- b) 11 membrii pentru un numar de la 101 pana la 500 manageri de condominiu inscrisi;
- c) 13 membri pentru un numar de la 501 pana la 1000 de manageri de condominiu inscrisi;
- d) 19 membri pentru un numar de peste 1000 de manageri de condominiu inscrisi.

**(2)** Consiliul director judetean al municipiului Bucuresti, dupa caz, are un numar de 3-11 membri supleanti alesi de adunarea generala.

**Art. 40.** Consiliul director al camerei teritoriale exercita atributiile prevazute de lege si date in competenta sa prin statutul Camerei Managerilor de Condominii din Romania sau prin hotararea Consiliului Director National.

**Art. 41. (1)** Consiliul director al camerei teritoriale, in prima sedinta organizata in termen de maximum 5 zile de la alegeri, alege biroul executiv al consiliului director.

**(2)** Biroul consiliului director este format dintr-un presedinte, un vicepresedinte, secretar si doi membri.

## **B. Organizarea la nivel national**

**Art. 42. (1)** Camera Managerilor de Condominii din Romania este formata din toti managerii de condominiu inscrisi in camerele teritoriale.

**(2)** Camera Managerilor de Condominii din Romania are personalitate juridica, patrimoniu si buget propriu.

Bugetul se formeaza din contributia camerelor teritoriale in cote stabilite de Consiliul director national.

Patrimoniul poate fi folosit si in activitati producatoare de venituri, in conditiile legii.

**Art. 43.** Organele de conducere, la nivel national ale Camerei Managerilor de Condominii din Romania sunt:

- a) Adunarea generala nationala;
- b) Consiliul director national;
- c) Biroul executiv;
- d) Presedintele

**Art. 44. (1)** Adunarea generala nationala este alcatuita din presedintii camerelor teritoriale si reprezentanti alesi de adunarile generale locale prin vot direct si secret.

**(2)** Norma de reprezentare in adunarea generala este de 1/50 de membri.

**(3)** Reprezentantii in adunarea generala sunt alesi pe o durata de 4 ani.

**(4)** Proportional cu numarul de managerii de condominiu inscrisi in evidenta camerei teritoriale se vor alege 3-11 membri supleanti.

**Art. 45.** Adunarea generala nationala are urmatoarele atributii:

- a) adopta statutul Camerei Managerilor de Condominii din Romania precum si codul deontologic al managerului de condominiu;
- b) aproba modificarea acestora;
- c) aproba bugetul de venituri si cheltuieli si executia celui pentru exercitiul financiar expirat;
- d) alege dintre membrii sai comisia de cenzori;
- e) adopta declaratii care sa reflecte pozitia Camerei Managerilor de Condominii din Romania cu privire la aspecte de interes general in ceea ce priveste profesia de manager de condominiu ori statutul managerului de condominiu in societate.

**Art. 46. (1)** Adunarea generala nationala adopta hotarari in prezenta a cel putin 2/3 din numarul membrilor sai, cu majoritate simpla de voturi.

**(2)** Daca la prima convocare nu se realizeaza conditia de cvorum, dupa doua saptamani se va organiza o alta sedinta cu aceeasi ordine de zi, care va putea adopta hotarari, indiferent de numarul membrilor prezenti, cu exceptia situatiilor prevazute la art. 45 lit a) si b) pentru care este necesara conditia de cvorum prevazute de lege.

**(3)** Adunarea generala nationala se intruneste in sedinta ordinara in primul trimestru al anului in curs.

**Art. 47.** Adunarea generala nationala este condusa de catre Presedintele Camerei Managerilor de Condominii din Romania.

**Art. 48. (1)** Consiliul director national al Camerei Managerilor de Condominii din Romania este alcatuit din presedintele camerelor teritoriale, 3 reprezentanti ai Camerei Managerilor de Condominii din Bucuresti, respectiv presedintele, vicepresedintele si secretarul. Consiliul director national al Camerei Managerilor de Condominii din Romania poate fi asistat, cu rol consultativ de catre un reprezentant al Ministerului Administratiei si Internelor, Ministerul Dezvoltarii Regionale si Ministerul Justitiei.

**(2)** Reprezentantii in consiliul director national al Camerei Managerilor de Condominii din Romania sunt alesi pe o durata de 4 ani.

**(3)** Cheltuielile cu deplasarea si diurna reprezentantilor in Consiliul director al Camerei Managerilor de Condominii din Romania vor fi suportate de catre camerele ai caror reprezentanti sunt.

**(4)** Consiliul director national al Camerei Managerilor de Condominii din Romania se intruneste legal in prezenta a cel putin 2/3 din numarul reprezentantilor stabiliti la alin. (1).

**Art. 49.** Consiliul director national lucreaza in prezenta a 2/3 din numarul membrilor cu drept de vot si decide cu o majoritate absoluta de voturi, cu exceptia deciziilor referitoare la cotizatie pentru care sunt necesare voturile favorabile a 2/3 din numarul total al membrilor.

**Art. 50.** Deciziile Consiliului director national al Camerei Managerilor de Condominii din Romania sunt obligatorii pentru camerele locale si pentru toti managerii de condominii care practica profesia de manager de condominiu in Romania.

**Art. 51.** Atributiile Consiliului director national sunt urmatoarele:

- a) elaboreaza statutul Camerei Managerilor de Condominii din Romania, precum si proiectele de modificare a acestuia;
- b) elaboreaza codul deontologic al managerului de condominiu precum si proiectele de modificare a acestuia;
- c) colaboreaza cu Ministerul Administratiei si Internelor la elaborarea tematicilor, metodologiilor , concursurilor si examenelor pentru managerii de condominiu;
- d) stabileste sistemul de credite de educatie continua, pe baza caruia se evolueaza activitatea de perfectiune profesionala a managerilor de condominiu;
- e) colaboreaza cu Ministerul Administratiei si Internelor la elaborarea normelor privind exercitarea profesiei de manager de condominiu pe teritoriul Romaniei;
- f) fixeaza cotizatia care trebuie platita obligatoriu de catre fiecare manager de condominiu consiliului director judetean sau al municipiului Bucuresti, stabilind partea din aceasta cotizatie care trebuie virata catre Consiliul director national al Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- g) gestioneaza bunurile Camerei Managerilor de Condominii din Romania si poate sa creeze si sa subventioneze actiuni interesand profesiunea, actiuni de intrajutorare sau de sponsorizare;
- h) solutioneaza, prin comisiile de specialitate al Camerei Managerilor de Condominii din Romania, in termen de 30 zile de la inregistrare, contestatiile formulate impotriva deciziilor date de consiliile judetene, respectiv al municipiului Bucuresti, in conformitate cu regulamentele proprii;
- i) alege dintre membrii sai, biroul executiv al Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- j) propun Adunarii generale nationale proiectul bugetului de venituri si cheltuieli al Camerei Managerilor de Condominii din Romania;
- k) alege dintre membrii sai, pe cei care vor forma comisiile de lucru;
- l) stabileste indemnizatiile membrilor biroului executiv si indemnizatia de sedinta a membrilor comisiei superioare de disciplina;
- m)avizeaza reinscrierea managerilor de condominiu care au pierdut calitatea de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania, conform Codului deontologic al managerului de condominiu.

**Art. 52.** Consiliul director national stabileste strategia si planul anual de control si supraveghere a modului de exercitare a profesiei de manager de condominiu, precum si a conditiilor in care se desfasoara aceasta.

**Art. 53.** Biroul executiv al Camerei Managerilor de Condominii din Romania este format dintr-un presedinte, un vicepresedinte, un secretar general si doi membri alesi in mod individual de catre consiliul director national dintre membrii sai.

**Art. 54.** Atributiile Biroului Executiv:

- a) asigura activitatea permanenta a Camerei Managerilor de Condominii din Romania intre sedintele Consiliului director national;
- b) aproba angajarea de personal si asigura executia bugetului Camerei Managerilor de Condominii din Romania;



- c) întocmesc raportul anual de activitate și gestiune pe care îl supune aprobării Consiliului director național;
- d) acceptă donațiile, legatele și sponsorizările făcute Camerei Managerilor de Condominii din România;
- e) execută hotărârile Adunării generale naționale și ale consiliului director național;
- f) elaborează și supune spre avizare Consiliului director național proiectul bugetului de venituri și cheltuieli pe baza bugetelor de venituri și cheltuieli ale camerelor teritoriale;
- g) informează Consiliul director național cu privire la deciziile emise între ședințele Consiliului;
- h) îndeplinește orice alte sarcini stabilite de către Consiliul director național.

**Art. 55.** Biroul executiv coordonează activitatea comisiilor de lucru ale Consiliului director național al Camerei Managerilor de Condominii din România.

**Art. 56.** În exercitarea mandatului, membrii Biroului Executiv, precum și membrii birourilor consiliilor camerelor teritoriale vor primi o indemnizație lunară, al cărei cuantum va fi aprobat, după caz de Consiliul director național respectiv consiliile camerelor teritoriale.

**Art. 57.** Președintele Biroului Executiv al Consiliului director național este președintele Camerei Managerilor de Condominii din România.

**Art. 58.** Atribuțiile Președintelui Camerei Managerilor de Condominii din România sunt:

- a) reprezintă Camera Managerilor de Condominii din România în relațiile cu persoanele fizice și juridice din țară și din străinătate;
- b) încheie contracte și convenții în numele Camerei Managerilor de Condominii din România cu aprobarea Biroului Executiv;
- c) convoacă și conduce ședințele Adunării Generale ale Consiliului director național;
- d) aduce la îndeplinire deciziile Biroului Executiv, hotărârile Consiliului director național date în sarcină să și rezolve problemele și lucrările curente;
- e) angajează personalul de specialitate și administrativ;
- f) îndeplinește orice alte sarcini încredințate de Consiliul director național ori Biroul Executiv;

**Art. 59. (1)** Nu pot primi sau exercita mandatul de membru al organelor de conducere al Camerei Managerilor de Condominii din România atât la nivel național, cât și teritorial, managerii de condominiu care detin funcții de conducere în cadrul Ministerului Administrației și Internelor precum și din cadrul structurilor descentralizate ale acestuia.

**(2)** Managerii de condominiu pentru care, pe timpul exercitării mandatului de membru al organelor de conducere, a survenit situația de incompatibilitate, pierd de drept mandatul încredințat urmând ca locul rămas vacant să fie ocupat, după caz, de primul membru aflat pe lista supleantilor sau prin organizarea de noi alegeri.

## **Sectiunea a 6-a**

### **Raspunderea disciplinara**

**Art. 60.** Managerul de condominiu raspunde disciplinelor pentru nerespectarea legilor si regulamentelor profesionale a Codului deontologic al managerului de condominiu si a regulilor de buna practica profesionala, a statutului Camerei Managerilor de Condominii din Romania, pentru nerespectarea deciziilor obligatorii adoptate de organele de conducere ale Camerei Managerilor de Condominii din Romania, precum si pentru orice fapte savarsite in legatura cu profesia sau in afara acesteia care sunt de natura sa prejudicieze onoarea si prestigiul profesiei sau ale Camerei Managerilor de Condominii din Romania.

**Art. 61. (1)** In cazurile prevazute la art. 60 plangerea impotriva unui manager de condominiu se depune la camera al carui membru este.

**(2)** Biroul camerei, in baza anchetei disciplinare efectuate de catre departamentul de jurisdicție profesionala poate decide:

- a) respinge plangerea ca vadit nefondata;
- b) solicita completarea anchetei disciplinare;
- c) dispune trimiterea dosarului disciplinar la comisia de disciplina.

**(3)** Impotriva deciziei de respingere a plangerii, persoana care a facut plangerea poate depune contestatie la camera a carui decizie se contesta. Aceasta se solutioneaza de catre Biroul executiv al Consiliului director national.

**Art. 62. (1)** In cadrul fiecarei camere teritoriale se organizeaza si functioneaza o comisie de disciplina constituita din 3 membri, independenta de conducerea camerei, care judeca abaterile disciplinare savarsite de managerii de condominiu cuprinsi in acea camera.

**(2)** In cadrul Camerei Managerilor de Condominii din Romania se organizeaza si functioneaza comisia superioara de disciplina formata din 5 membri. Unul dintre membrii Comisiei Superioare de disciplina este desemnat de catre Ministerul Administratiei si Internelor.

**(3)** Procedura judecarii abaterilor este prevazuta in statutul Camerei Managerilor de Condominii din Romania cu respectarea principiului egalitatii, a dreptului de aparare, precum si a principiului contradictorialitatii.

**Art. 63. (1)** Membrii comisiilor de disciplina de la nivelul camerei teritoriale sunt alesi de catre adunarea generala judeteana respectiv cea a municipiului Bucuresti, iar membrii comisiei superioare de disciplina vor fi alesi de catre Adunarea generala nationala.

**(2)** Membrii comisiilor de disciplina vor fi alesi din randul managerilor de condominiu cu o vechime de peste 7 ani in profesie si care nu au avut abateri disciplinare in ultimii 5 ani.

**(3)** Functia de membru al comisiei de disciplina este incompatibila cu orice alta functie in cadrul Camerei Managerilor de Condominii din Romania.

**(4)** Durata mandatului membrilor comisiilor de disciplina este de 4 ani.

**(5)** Calitatea de membru al comisiilor de disciplina inceteaza in urmatoarele situatii: pierderea calitatii de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania, prin numirea unui alt reprezentant in cazul membrilor desemnati de catre Ministerul Administratiei si Internelor, ori prin deces.

**Art. 64. (1)** Membrii comisiilor de disciplina se aleg prin vot secret si pe baza candidaturilor depuse.

**(2)** La nivel teritorial se va alege un numar de 5 membri iar la nivel national 7 membri.

**(3)** Membrii comisiilor de disciplina isi vor alege un presedinte care conduce activitatea administrativa a comisiilor de disciplina.

**(4)** Presedintele comisiei de disciplina prezinta adunarii generale raportul annual al activitatii comisiei de disciplina.

**Art. 65. (1)** Sanctiunile disciplinare sunt:

a) mustrare;

b) avertisment;

c) vot de blam;

d) suspendarea calitatii de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania pe o perioada determinata, de la o luna la un an;

e) retragerea calitatii de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania.

**(2)** Retragerea calitatii de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania opereaza de drept pe durata stabilita de instanta de judecata prin hotarare definitiva a instantei judecatoresti, cu privire la interzicerea exercitarii profesiei.

**(3)** La sanctiunile prevazute la alin. (1) se poate prevedea dupa caz, obligarea celui sanctionat la efectuarea unor cursuri de perfectionare sau de educatie condominiala ori alte forme de pregatire profesionala.

**Art. 66. (1)** Decizia comisiei de disciplina se comunica managerului de condominiu cercetat disciplinar, persoanei care a facut sesizare Biroului Executiv al Camerei Managerilor de Condominii din Romania si persoanei sau Asociatiei de proprietari cu care managerul de condominiu are contract.

**(2)** In termen de 15 zile de la comunicare, persoanele si autoritatile prevazute la alin. (1) pot contesta la comisia superioara de disciplina decizia pronuntata.

**Art. 67. (1)** Actiunea disciplinara poate fi pornita in termen de cel mult 3 luni de la data savarsirii faptei sau data luarii la cunostinta.

**(2)** Sanctiunile prevazute la art. 65, alin. (1), lit a)-c) se radiaza in termen de 6 luni de la data executarii lor, in cea prevazuta la art 65, alin. (1), lit d), in termen de un an de la data expirarii perioadei de suspendare.

**(3)** In cazul aplicarii sanctiunii prevazute la art. 65, alin. (1), lit c), managerul de condominiu poate face o noua cerere de redobandire a calitatii de membru al Camerei, dupa expirarea perioadei stabilite de instanta judecatoreasca prin hotarare penala definitiva prin care s-a dispus interdictia exercitarii profesiei, sau dupa 2 ani de la data aplicarii sanctiunii de catre comisia de disciplina. Redobandirea calitatii de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania se face in conditiile legii.

**(4)** In situatia in care, prin decizia comisiei de disciplina, au fost dispuse si masurile prevazute la art. 65, alin. (3)- radierea sanctiunii se face numai dupa prezentarea dovezii aducerii la indeplinire a masurii dispuse de comisia de disciplina.

**(5)** Repetarea unei abateri disciplinare pana la radierea sanctiunii aplicate constituie circumstanta agravata care va fi avuta in vedere la aplicarea unei noi sanctiuni.

**Art. 68. (1)** Ancheta disciplinara se exercita prin persoane desemnate de catre biroul executiv al consiliului teritorial sau dupa caz de catre Biroul Executiv al Camerei Managerilor de Condominii din Romania.

**(2)** Asociatia de proprietari sau persoane fizice au obligatia de a pune la dispozitie comisiilor de disciplina sau persoanelor desemnate cu investigarea abaterii disciplinare documentele profesionale solicitate precum si orice alte date si informatii necesare solutionarii cauzei.

**Art. 69.** Decizia pronuntata de Comisia superioara de disciplina, precum si cea pronuntata de Consiliul national pot fi contestate la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a carei circumscriptie isi desfasoara activitate managerial de condominiu sanctionat in termen de 30 zile de la comunicare.

## **Sectiunea a 7-a**

### **Venituri si cheltuieli**

**Art. 70.** Veniturile Camerei Managerilor de Condominii din Romania se constituie din:

- a) taxa de inscriere;
- b) cotizatii lunare ale membrilor;
- c) contravaloarea serviciilor prestate membrilor sau persoanelor fizice sau juridice;
- d) donatii si sponsorizari de la persoane fizice sau juridice;
- e) legate;
- f) drepturi editoriale;
- g) fonduri rezultate din manifestarile culturale si stiintifice;
- h) organizarea de cursuri de educatie profesionala continua;
- i) alte surse.

**Art. 71. (1)** Cotizatiile datorate si neplatite in termenul fixat de catre consiliul teritorial de catre membrii Camerei Managerilor de Condominii din Romania determina plata unor penalizari de intarziere in cuantumul prevazut de dispozitiile legale aplicabile institutiilor publice.

**(2)** Aceeasi penalitate se va aplica si camerelor teritoriale care nu varsa partea de cotizatie stabilita de catre Consiliul director national.

**Art. 72. (1)** Neplata cotizatiei datorate de membrii Camerei Managerilor de Condominii din Romania pe o perioada de 6 luni si dupa atentionarea scrisa a consiliului local se sanctioneaza cu suspendarea calitatii de membru al camerei, pana la plata cotizatiei datorate.

**(2)** Sanctiunea se aplica de catre Comisia locala de disciplina, la sesizarea comisiei administrative si financiar- contabile a camerei teritoriale.

**Art. 73.** Pentru serviciile prestate persoanelor care nu sunt membre ale Camerei Managerilor de Condominii din Romania, tarifele se stabilesc, dupa caz, de catre Consiliul director national respectiv consiliul camerei teritoriale.

**Art. 74. (1)** Cuantumul cotizatiei de membru al Camerei Managerilor de Condominii din Romania, precum si partea din aceasta care trebuie varsata catre forurile nationale se stabilesc de catre Consiliul director national al Camerei Managerilor de Condominii din Romania.

**(2)** Partea din cotizatia aferenta functionarii structurii nationale va fi virata pana cel mai tarziu la sfarsitul lunii urmatoare aceleia pentru care a fost perceputa cotizatia.

**Art. 75. (1)** Partea de cotizatie datorata Camerei Managerilor de Condominii din Romania de catre Consiliile camerelor teritoriale se va vira catre acestea inaintea altor plati.

**(2)** Obligatia urmaririi si efectuarii varsarii cotei aferente Camerei Managerilor de Condominii din Romania revine presedintelui camerei teritoriale.

**Art. 76.** Veniturile pot fi utilizate pentru cheltuieli cu organizarea si functionarea, cheltuieli de personal, cheltuieli materiale si servicii, cheltuieli de capital, perfectionarea pregatirii profesionale, acordarea de burse prin concurs managerilor, intrajutorarea managerilor de condominii cu venituri mici, crearea de institutii cu scop filantropic si stiintific, alte cheltuieli aprobate, dupa caz, de consiliul camerei teritoriale, respectiv de Consiliul director national.

**Art. 77.** Practicarea profesiei de manager de condominiu de o persoana care nu are aceasta calitate constituie infractiune si se pedepseste conform Codului Penal.

**Art. 78. (1)** In vederea facilitarii accesului la exercitarea profesiei de manager de condominiu pe teritoriul Romaniei, Ministerul Administratiei si Internelor in colaborare cu Camerei Managerilor de Condominii din Romania recunoaste calificarile de manager de condominiu dobandite in conformitate cu normele Uniunii Europene, intr-un stat membru al Uniunii Europene, intr-un stat apartinand Spatiului Economic European sau in Confederatia Elvetiana, de catre cetatenii acestor state, iar incadrarea in munca se face conform legii.

**(2)** Normele privind recunoasterea diplomelor, certificatelor si titlurilor eliberate de un stat membru al Uniunii Europene, de un stat apartinand Spatiului Economic European si de Confederatia Elvetiana cetatenilor acestora se elaboreaza de catre Camerei Managerilor de Condominii din Romania si se aproba prin hotarare a Guvernului.

**(3)** Organizarea examenelor pentru obtinerea titlului de atestat pentru exercitarea profesiei de manager de condominiu precum si eliberarea certificatului de capacitate manageriala se face de catre consiliile teritoriale.

**Art. 79.** Atributiile Camerei Managerilor de Condominii din Romania nu pot fi exercitate de nicio alta asociatie profesionala. Membrii Camerei Managerilor de Condominii din Romania pot face parte si din alte asociatii profesionale.

**Art. 80.** Codul deontologic al managerului de condominiu au modificarile si completarile ulterioare precum si deciziile Consiliului director national care privesc organizarea si functionarea Camerei Managerilor de Condominii din Romania se publica in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I.

**Art. 81.** Administratia publica locala, prin consiliile judetene, respectiv al municipiului Bucuresti si Consiliul director national al Camerei Managerilor de Condominii din Romania vor actiona in vederea asigurarii, in conditiile legii, de spatii corespunzatoare pentru desfasurarea activitatii, in termen de 60 zile de la intrarea in vigoare a prezentei legi.

**Art. 82.** Actualele organe de conducere al Camerei Managerilor de Condominii din Romania de la nivel national si teritorial vor ramane in functie si isi vor exercita mandatul pana la implinirea duratei pentru care au fost alese.

**Art. 83.** Camera Managerilor de Condominii din Romania infiintata si organizata potrivit prezentei legi este continuatarea de drept al Camerei Managerilor de Condominii din Romania infiintata potrivit legilor anterioare. Patrimoniul si respectiv drepturile si obligatiile anterior nascute vor fi preluate de noua organizatie profesionala constituita potrivit prezentei legi.

**Art. 84.** Managerul de condominiu este obligat sa incheie o asigurare de raspundere civila pentru greseli in activitatea profesionala.

**Art.85.** În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Administrației și Internelor , împreună cu Ministerul Muncii, Familiei și Protecției Sociale vor elabora și supune spre adoptare Guvernului normele metodologice de punere în aplicare a prevederilor acesteia.

**Art. 85.** (1) Prezenta lege intra in vigoare la 60 zile de la data publicarii in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I.

(2) Anexele nr. 1 si 2 fac parte integranta din prezenta lege.

ANEXA Nr. 1

## **ADMINISTRATOR IMOBILE**

### **PROFIL OCUPAȚIONAL**

**(versiunea de bază)**

**Descrierea ocupației:** Practicanții unei astfel de ocupații se ocupă de organizarea și coordonarea activității de suport privind menținerea în bune condiții a imobilului aflat în gestionare.

**Cod COR: 512 112**

#### **A. Sarcini principale**

***Aceasta componenta cuprinde acele sarcini aferente unei ocupatii care au cea mai mare importanta pentru ocupatia respectiva si permit diferentierea intre o persoana cu performante ridicate in profesia respectiva (expert) si o persoana cu performante reduse (novice).***

- Întreține în stare de bună funcționare imobilul și bunurile din dotare;
- Implementează politica de promovare și de dezvoltare a imobilului în conformitate cu strategia de dezvoltare a unității;
- Primește, păstrează și eliberează obiecte de inventar în gestiune, se ocupă de aprovizionarea și dotarea imobilului în conformitate cu lista de investiții;
- Propune investiții privind întreținerea sau dezvoltarea imobilului și conduce activitățile de întreținere ale acestuia;
- Se asigură de corectitudinea licitațiilor organizate pentru ocuparea spațiilor dar și a prestării de servicii de curățenie, pază și întreținere;
- În caz de defecțiuni ale sistemelor/rețelelor din imobil, anunță echipele de instalatori și ia în primire rezultatele muncii acestora;
- Urmărește respectarea normelor de conduită civilizată și a regulamentului imobilului;
- Redactează materialele cu caracter informativ și le afișează la avizierul imobilului;
- Întocmește și semnează contracte de închiriere de spații cu diverși clienți;
- Negociază valoarea contractelor de închiriere în concordanță cu politica comercială a imobilului/instituției;
- Pregătește documentația de plată a cheltuielilor de regie proporțional cu spațiile ocupate și urmărește înregistrarea corectă a cheltuielilor de regie a

imobilului;

- Supraveghează soluționarea reclamațiilor sau solicitărilor venite din partea clienților și/sau se implică în mod direct în rezolvarea acestora;
- Se ocupă de coordonarea activității de recrutare și selecție de personal pentru asigurarea necesarului de resurse umane.

## **B. Contextul muncii**

***Aceasta componenta contine informatiile esentiale despre mediul in care practicantii unei ocupatii isi exercita activitatile menite sa duca la indeplinire sarcinile aferente si eventualele riscuri la care acestia se expun.***

### **B1. Mediul fizic**

- Spațiul în care se desfășoară majoritatea activităților este protejat

### **B2. Mediul socio-organizațional**

- Sarcinile de muncă sunt preponderent structurate
- Programul de muncă este flexibil, în funcție de urgențe și solicitări
- Incidența situațiilor conflictuale poate fi mare

### **B3. Riscuri. Alte notificări speciale**

- Nu este cazul

## **C. Nivelul de educație și calificare**

***Exercitarea oricarei ocupatii necesita un anumit traseu de educatie sau training finalizat printr-o calificare. Conform Cadrului European al Calificarilor (EQF) exista 8 niveluri de calificare (N1 – N8).***

- Studii medii
- Nivel de calificare: N4

## **D. Cunoștințe și deprinderi**

***Cunoștințele colecții de informații relaționate, specifice unui domeniu. Ele sunt rezultatul învățării formale sau non/informale. Deprinderile sunt cunoștințele procedurale, adică blocuri de cunoștințe despre cum să faci o activitate (proceduri, strategii, tehnici), de regula cu o anumită unealta.***

**Cunoștințe referitoare la:**

- Funcționărești
- Economie și contabilitate
- Administrație și management
- Servicii clienți și personal
- Legislație și guvernare

**Tipuri de deprinderi**

- Deprinderi de gestionarea resurselor
- Deprinderi sociale

## **E. Aptitudinile**

***Aptitudinea reprezintă un set de procese cognitive, psihomotorii sau senzoriale necesare pentru a obține performanță într-o gamă de activități. Succesul în activitatea respectivă presupune pe lângă aptitudini, un set de cunoștințe dobândite printr-o rută educationala.***

## **E1. Aptitudini cognitive**

Aptitudine	Nivel de dezvoltare				
	1 (minim)	2 (mediu inferior)	3 (mediu)	4 (mediu superior)	5 (maxim)
1. Abilitatea generală de învățare			X		
2. Aptitudinea verbală		X			
3. Aptitudinea numerică				X	
4. Aptitudinea spațială			X		
5. Aptitudinea de percepție a formei		X			
6. Abilități funcționarești				X	
7. Rapiditatea în reacții		X			
8. Capacitatea decizională			X		

## **E2. Aptitudini psihomotorii (A P), senzoriale (A S) și fizice (A F)**

### **E2.1. Aptitudini psihomotorii**

- Nu sunt relevante

### **E2.2. Aptitudini senzoriale**

- Acuitate auditivă
- Acuitate vizuală apropiată
- Claritate în vorbire

### **E2.2. Aptitudini fizice**

- Nu sunt relevante

## **F. Alte caracteristici**

*Cele mai importante caracteristici, altele decât cunoștințe, deprinderi și abilități (Knowledge, skills, abilities – KSA) sunt: interesele, surse ale satisfacției profesionale și caracteristicile de personalitate.*

## **F1. Interese**

Primele trei tipuri de interese în ordinea relevanței sunt: **C Î S** (convențional, întreprinzător, social)

## **F2. Surse ale satisfacției profesionale**

- Autonomie
- Activitate
- Servicii în folosul celorlalți
- Independența în muncă
- Condiții de muncă

## **F3. Caracteristici de personalitate**

Practicantul unei astfel de ocupații ar trebui să fie o persoană care manifestă bune abilități de coordonare și relaționare cu oamenii, orientare spre activitate, orientare spre client și nevoile acestora, persuasiune dar și amabilitate și politețe în relațiile cu clienții. De asemenea trebuie să manifeste preocupare privind detaliile și calitatea, seriozitate și rigurozitate în activitățile de verificare și control. Munca acestuia presupune o buna



abilitate de gestionare a resurselor și luarea deciziilor în mod

## G. Perspectiva pe piața muncii

- Creștere

## H. Categoria de salarizare

*Raportarea unui salariu la salariul minim pe economie este un indicator relativ constant și foarte informativ, independent de fluctuațiile salariale. Ca atare vom avea ocupații cu salariu minim și ocupații de  $n \times$  salariul minim, unde  $n$  poate fi și un interval (ex. „2-4” x salariul minim).*

(3 - 4) X Salariu minim pe economie

## I. Ocupații similare

*Sunt prezentate 2-5 ocupații care fac parte din aceeași grupă, conform opiniei specialistilor.*

- Administrator piețe și târguri
- Administrator
- Șef restaurant

ANEXA Nr.

# CODUL DEONTOLOGIC AL MANAGERULUI DE CONDOMINIU

## CAPITOLUL I

### Principii generale

Art. 1.(1) Codul deontologic al managerului de condominiu cuprinde un ansamblu de principii și reguli ce reprezintă valorile fundamentale în baza cărora se exercită profesia de manager de condominiu pe teritoriul României.

(2) Prezentul cod exprimă adeziunea managerilor de condominii români la Carta Universală a Drepturilor Omului și la Carta Condominiilor Europene.

Art. 2. Codul deontologic al managerilor de condominiu are drept principal scop:

- a) ocrotirea drepturilor proprietarilor;
- b) respectarea obligațiilor profesionale de către managerii de condominiu;
- c) apărarea demnității și a prestigiului profesiei de manager de condominiu.

Art.3.(1) În exercitarea profesiei sale managerul de condominiu furnizează servicii de management de proprietate și management financiar de specialitate asociațiilor de proprietari și proprietarilor fără niciun fel de discriminare.

(2) Relațiile dintre managerul de condominiu și beneficiarii serviciilor acordate trebuie să aibă la bază încrederea în competența și experiența profesională a managerului de condominiu.

Art.4. Principiile fundamentale în baza cărora se exercită profesia de manager de condominiu sunt următoarele:

- a) exercitarea profesiei se face exclusiv în respect față de proprietatea comună, proprietatea individuală și persoana umană;
- b) în orice situație primează interesul proprietarilor;
- c) respectarea în orice situație a drepturilor proprietarilor;

- d) colaborarea ori de cate ori este cazul, cu toti factorii implicati in asigurarea unui management performant de proprietate si financiar;
- e) acordarea serviciilor de management de proprietate si financiar se face la cele mai inalte standarde de calitate posibile pe baza unui inalt nivel de competenta, aptitudini practice si performante profesionale in concordanta cu progresele stiintelor si practicii manageriale;
- f) in exercitarea profesiei managerii de condominiu trebuie sa dovedeasca loialitate si solidaritate unii fata de altii in orice imprejurare, sa-si acorde colegial ajutor si asistenta pentru realizarea indatoririlor profesionale;
- g) managerii de condominiu trebuie sa se comporte cu cinste si demnitate profesionala si sa nu prejudicieze in niciun fel profesia de manager de condominiu sau sa submineze increderea publica in aceasta.

Art. 5. In situatiile in care rezolvarea unei probleme alegerea solutiei nu este prevazuta in normele legale, managerul de condominiu trebuie sa ia o decizie concordanta cu etica profesiei si sa-si asume responsabilitatea.

Art.6. Pentru respectarea principiilor de mai sus, managerul de condominiu este obligat sa-si pastreze libertatea si independenta profesionala conform juramantului profesiei.

Art.7. Camera Managerilor de Condominii din Romania garanteaza mentinerea standardelor profesionale la cel mai inalt nivel posibil, in scopul protejarii proprietatii condominiale si individuale prin supravegherea respectarii de catre managerii de condominiu a indatoririlor profesionale si a eticii profesionale, precum si prin apararea independentei,onoarei si demnitatii profesionale.

## CAPITOLUL II

### Standarde deontologice

#### SECTIUNEA 1

Responsabilitatea personala si independenta managerilor de condominiu, managerul de condominiu furnizor de servicii

Art.8.(1) Indiferent de sfera de activitate, managerul de condominiu trebuie sa aiba in centrul atentiei sale binele condominiului si a proprietarului in general.

(2) Managerul de condominiu este raspunzator pentru toate deciziile sale profesionale, indiferent de responsabilitatile asumate in exercitarea profesiei sale.

Art.9. In vederea indeplinirii dispozitiilor Art.8, managerul de condominiu, in timpul exercitarii actului profesional, este obligat sa respecte urmatoarele reguli:

- a) sa-si exercite profesia in conformitate cu procedurile standard prevazute in normative precum si in regulile de buna practica din domeniul sau de activitate;
- b) sa-si indeplineasca indatoriile profesionale cu competenta si in termenele stabilite;
- c) sa profeseze doar in acele posturi in care i se permite sa-si respecte indatoririle esentiale ca manager de condominiu;
- d) sa accepte acele posturi pentru care are competenta si disponibilitatea necesare pentru a indeplini cu succes indatoririle profesionale. In acest sens trebuie sa se informeze asupra specificului activitatii, accesului la mijloacele necesare pentru exercitarea profesiei la standardele necesare;

- e) sa-si indeplineasca personal atributiile si la nevoie, sa delege o persoana competenta autorizata pentru indeplinirea anumitor activitati profesionale, asumandu-si raspunderea;
- f) sa informeze imediat o persoana responsabila(presedintele asociatiei de proprietari, presedintele comisiei de cenzori) in cazul in care nu isi poate indeplini indatoririle profesionale, pentru a se lua la timp masuri de remediere;
- g) sa raporteze autoritatilor competente orice problema de maxima urgenta legat de starea condominiului sau a proprietatii individuale;
- h) sa se abtina sa critice sau sa condamne convingerile personale ori religioase ale proprietarilor care apeleaza la serviciile sale;
- i) sa acorde servicii in mod egal pentru toti proprietarii de apartamente, fara discriminare in ordinea solicitarii acestora, cu exceptia situatiilor de urgenta;
- j) sa se asigure ca serviciile sale au fost percepute si intelese corect de proprietari, incurajandu-i sa participe activ la intretinerea condominiului;
- k) sa nu refuze nejustificat acordarea serviciilor care intra in atributii, conform legii si normativelor aprobate de Camera Managerilor de Condominii din Romania.

Art.10. Managerul de condominiu poate refuza acordarea unor servicii catre proprietarii de apartamente daca contravin legii sau interesului general al Asociatiei de proprietari sau sunt de natura sa aduca prejudicii serioase condominiului sau proprietarilor individuali.

Art.11. Inainte de a-si asuma functia de conducere, managerul de condominiu trebuie sa se autoevalueze si sa se asigure ca este capabil sa indeplineasca toate responsabilitatile acestei functii.

Art.12. In exercitarea functiei , managerul de condominiu are urmatoarele obligatii:

- a) trebuie sa se informeze asupra tuturor aspectelor si cerintelor legate de functia pe care o indeplineste;
- b) trebuie sa se asigure ca toti membrii personalului aflat in subordinea sa sunt informati asupra atributiilor profesionale pe care trebuie sa le indeplineasca;
- c) trebuie sa transmita instructiunile clar pentru a impiedica orice risc de eroare, in masura posibilitatilor, el va transmite in scris proceduri standard de operare si executie;
- d) se asigura ca membrii personalului aflat in subordinea sa, isi indeplinesc atributiile in conformitate cu prevederile legale, dar si cu competenta si aptitudinile personale;
- e) se asigura ca echipamentele,localul si utilitatile de la locul de munca sunt mentinute la standardele acceptate pentru desfasurarea in bune conditii a activitatilor profesionale;
- f) se asigura ca toate activitatile profesionale desfasurate sub controlul sau, precum si cele exercitate de el personal sunt supuse asigurarii de raspundere profesionala;
- g) se asigura ca toate masurile privind pastrarea confidentialitatii sunt efective;
- h) are datoria sa notifice Camerei pe raza careia isi desfasoara activitatea, orice schimbare de interes profesional privind membrii personalului din subordinea sa ori functia sa;

- i) trebuie sa accepte, in masura posibilitatilor, elevi si studenti, pentru indeplinirea stagiului de practica in unitatea condominiala pe care o administreaza.

## SECTIUNEA a2-a

### Competenta profesionala

Art.13. Managerul de condominiu trebuie sa-si asigure si sa-si mentina la un inalt nivel pregatirea profesionala prin actualizarea permanenta a cunostintelor in aria sa profesionala, in scopul indeplinirii atributiilor cu competenta necesara.

Art.14. In vederea actualizarii permanente a cunostintelor lor profesionale, managerul de condominiu este obligat:

- a) sa-si planifice si sa participe la formele de pregatire profesionala organizate sau acreditate de Camera Managerilor de Condominii din Romania;
- b) sa evolueze si sa aplice in practica curenta cunostintele actualizate permanent;
- c) sa ateste cu documente doveditoare pregatirea sa, prin formele programelor de dezvoltare profesionala acceptate, atunci cand acest lucru ii este solicitat de comisiile de specialitate ale camerei teritoriale la care este inregistrat.

## SECTIUNEA a 3-a

### Confidentialitatea

Art.15. Managerul de condominiu are datoria de a respecta si proteja informatia profesionala.

Art. 16. Managerul de condominiu trebuie sa respecte si sa protejeze confidentialitatea informatiilor referitoare la proprietarii de apartamente obtinute in cursul activitatilor profesionale.

Art.17. Informatiile pot fi dezvaluite in urmatoarele cazuri:

- a) cand proprietarul si-a dat consimtamantul scris;
- b) cand tutorele proprietarului a consimtit in scris daca varsta proprietarului sau starea de sanatate nu permite aceasta;
- c) cand este necesar pentru a preveni afectari majore sau punerea in pericol siguranta condominiului, a unei persoane sau a publicului in general;
- d) stabilirea vinovatiei in cazul savarsirii unor infractiuni, la solicitarea instantei de judecata;
- e) in alte situatii prevazute de lege.

Art.18. Managerul de condominiu nu trebuie sa dezvaluie sub nicio forma, informatii legate de starea materiala a proprietarilor, programul de serviciu al acestora, frecventa cu care locuieste in apartament, modul de asigurare a locuintelor impotriva furturilor, orarul acestora.

Art.19. Managerul de condominiu trebuie sa protejeze informatia profesionala interna, respectand urmatoarele reguli:

- a) sa nu permita accesul tertilor la informatii privind activitatea unitatii in care isi desfasoara activitatea decat cu acordul scris al angajatorului sau in alte situatii prevazute de lege;
- b) sa respecte cerintele legale de protectie a informatiilor privind acumularea si utilizarea acestora;

- c) sa asigure protectia informatiilor la operatiunile de stocare,transmitere, primire ori distrugere.

#### SECTIUNEA a4-a

##### Relatiile de colaborare ale managerilor de condominii

Art.20. In exercitarea profesiei, managerul de condominiu are datoria ca in interesul condominiului si al proprietarului in general, sa colaboreze cu toti confratii sai. In acest sens:

- a) toti managerii de condominiu isi acorda ajutor reciproc si consultanta pentru realizarea indatoririlor profesionale;
- b) managerii de condominiu isi rezolva singuri litigiile, cu respectarea spiritului de colegialitate, daca nu reusesc, fac apel la comisia de litigii a Camerei;
- c) managerul de condominiu trebuie sa-si trateze toti colaboratorii cu respect, bunavointa si colegialitate;
- d) managerul de condominiu trebuie sa dovedeasca in orice imprejurare solidaritate fata de colegii sai si loialitate fata de corpul profesional si profesia de manager de condominiu.

Art.21. In interesul proprietarilor, managerul de condominiu trebuie sa colaboreze cu conducerea Asociatiilor de proprietari. In acest sens:

- a) managerul de condominiu colaboreaza activ cu presedintele asociatiei de proprietari pentru realizarea obiectivelor privind administrarea condominiului, a managementului de proprietati si financiar;
- b) in colaborarea sa cu presedintele asociatiei de proprietari, managerul de condominiu se va obtine de la orice intelegere in scop material sau de alta natura care ar avea drept rezultat incalcarea drepturilor proprietarilor de apartamente;
- c) managerul de condominiu trebuie sa se abtina de la orice fapt care ar putea aduce prejudicii demnitatii si imaginii presedintelui de asociatie, membrilor Comitetului Executiv al asociatiei de proprietari pentru a nu crea neincredere a proprietarului.

#### SECTIUNEA a 5-a

##### Concurenta neloiala

Art.22. Managerul de condominiu nu trebuie sa utilizeze mijloacele concurentei neloiale in vederea obtinerii unor avantaje materiale sau de alta natura.

Art.23. Se considera a fi practici neloiale, fara a fi limitative urmatoarele activitati:

- a) atragerea asociatiei de proprietari prin oferirea de avantaje materiale sau reclama mincinoasa;
- b) folosirea de functia detinuta ori de mandatul incredintat in cadrul organelor de conducere pentru atragerea de asociatii de proprietari.

Art.24. Este sanctionabila denuntarea nejustificata si in scop concurential a colegilor.

#### SECTIUNEA a 6-a

##### Publicitatea

Art.25. Orice informatie furnizata publicului de catre managerul de condominiu in legatura cu serviciile de administrare a condominiilor oferite trebuie sa fie corecta,decenta, legala si onesta.

Art.26. Orice informatie si material promotional cu privire la serviciile profesionale trebuie sa fie in concordanta cu rolul managerului de condominiu in promovarea calitatii actului de administrare a condominiului si sa permita proprietarilor si asociatiilor de proprietari sa decida independent asupra solicitarii serviciului respectiv.

Art.27. In scopul promovarii unor servicii proprii, managerii de condominiu trebuie sa se abtina de la a defaima serviciile profesionale ale altor confrati.

Art.28. Managerul de condominiu trebuie sa se abtina de la orice procedee sau mijloace contrare demnitatii profesionale, care ar prejudicia dreptul asociatiei de proprietari si proprietarului in general de a-si alege singuri managerul de condominiu.

Art.29. In cazuri de urgenta majora, managerul de condominiu este obligat sa se prezinte la serviciu, daca este solicitat si in afara programului unitatii condominiale.

### CAPITOLUL III Dispozitii finale

Art.30. Managerul de condominiu raspunde disciplinar pentru nerespectarea legilor si regulamentelor profesionale, a Codului deontologic al managerului de condominiu si a regulilor de buna practica profesionala, a Statului Camerei Managerilor de Condominii din Romania, pentru deciziile adoptate de organele de conducere ale Camerei Managerilor de Condominii din Romania, precum si pentru orice fapte savarsite in legatura cu profesia sau in afara acesteia, care sunt de natura sa prejudicieze onoarea si prestigiul profesiei sau ale Camerei Managerilor de Condominii din Romania.

Art.31. Orice comportament in exercitarea profesiei, care incalca principiile prezentului cod, poate face obiectul unei reclamatii privind incalcarea eticii profesionale de catre managerul de condominiu.

Art.32. Judecarea cazurilor de abateri de la prezentul cod se solutioneaza, conform legii si Statului Camerei Managerilor de Condominii din Romania, de comisia de disciplina competenta.

Art.33. In aplicarea procedurii disciplinare, instantele Camerei Managerilor de Condominii din Romania trebuie sa judece cauzele disciplinare tinand cont de circumstantele in care s-a petrecut fapta.

Aceasta lege a fost adoptata de Camera Deputatilor in sedinta din ..... cu respectarea prevederilor art. 76, alin. (2) din Constitutia Romaniei.

Presedintele Camerei Deputatilor  
Roberta Anastase

Aceasta lege a fost adoptata de Senat in sedinta din ..... cu respectarea prevederilor art. 76, alin. (2) din Constitutia Romaniei.

Presedintele Senatului  
Mircea Geoana