



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

SENAT

LEGE

**privind exercitarea profesiei de manager de condominii, de organizare
și funcționare a Camerei Managerilor de Condominii din România**

Senatul adoptă prezentul proiect de lege

CAPITOLUL I

Secțiunea 1

Art.1.- Profesia de manager de condominiu se exercită pe teritoriul României în condițiile prezentei legi, de către persoane fizice, autorizate și atestate, posesoare a unui titlu oficial de calificare în meseria de administrator de imobile tip condominiu sau de persoane juridice specializate în administrare imobile de tip condominiu și care au ca unic obiect de activitate numai activitatea de administrare imobile tip condominiu după cum urmează:

- a) cetățeni ai statului român;
- b) cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene;
- c) soția/și descendenții de gradul I aflați în întreținerea unui cetățean al unuia dintre statele prevăzute la lit.b) care desfășoară legal activitățile salariate sau nesalariate pe teritoriul României, indiferent de cetățenia acestora;
- d) beneficiarii statutului de rezident pe termen lung acordat conform normelor Uniunii Europene de către unul dintre statele prevăzute la lit.b).

Art.2.- (1) Termene și definiții:

În sensul prezentei legi expresiile folosite au următoarea semnificație:

a) condominiu - imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz. Constituie condominiu:

- un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se

poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;

- un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă;

b) creditor - orice persoană față de care managerul de condominiu trebuie să facă o plată;

c) debitor - proprietarul/locatarul care are obligația de plată născută din contractul de administrare;

d) imobil - orice clădire sau teren, cu destinație social-culturală, administrativă, de producție industrială, comercială de prestări de servicii sau de locuință, inclusiv terenul aferent cu regim juridic dovedit. În cazul blocurilor de locuințe, la care terenul aferent nu este delimitat, se consideră imobile, toate acele blocuri care au adrese poștale distincte;

e) manager de condominiu - prin manager de condominiu se înțelege modalitatea prin care se asigură management de proprietate: administrarea propriu-zisă a structurii clădirii a instalațiilor și tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice sau punctelor termice aflate în proprietatea sau administrarea asociației de proprietari/locatari și un management financiar (contabilitate și casierie);

f) nota de plată - documentul ce se emite de managerul de condominiu în legătură cu prestarea activității de bază sau a celor conexe și care este întocmită în conformitate cu prevederile contractuale și legale;

g) proprietatea comună - toate părțile dintr-un condominiu care nu se află în proprietatea individuală și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii/locatarii din acel condominiu. Toate aceste părți formează obiecte ale coproprietății forțate, adică ale stării de indiviziune forțată și perpetuă destinate a fi utilizate în comun de către proprietari/locatari. Proprietatea comună este indivizibilă și este deținută de proprietarii apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, conform cotei-părți indivize din proprietatea comună. Proprietatea comună include:

a) toate părțile proprietății care sunt în folosință comună, ca de exemplu: terenul pe care este construită clădirea, curtea inclusă, fundația, structura de rezistență, acoperișul, terasele, pereții exteriori, coșurile de fum, scările, holurile, pivnițele, subsolurile, casa scării, spălătoriile, uscătoriile, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apă, ascensoarele, etc.;

b) toate instalațiile condominiului aflate în folosință comună, cu care este înzestrată clădirea, ca de exemplu: instalațiile de apă rece, apă caldă de consum, căldura, de colectare a apelor reziduale sau pluviale, care trec prin proprietatea comună sau individuală, la care pot fi racordate instalațiile individuale ale proprietarilor prin punctele de distribuție din apartamente sau spații cu altă destinație;

h) stat membru de origine sau de proveniență - un stat membru al Uniunii Europene, un stat aparținând Spațiului Economic European sau Confederației Elvețiene;

i) stat membru gazdă - un stat membru al Uniunii Europene, un stat aparținând Spațiului Economic European sau Confederației Elvețiene;

j) unitate individuală - unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie. În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

(2) Prin titlu oficial de calificare în managementul condominiilor se înțelege:

a) diploma de manager condominiu - administrator imobile eliberată de către o instituție de învățământ acreditată din România;

b) atestatul de manager condominiu - administrator imobile eliberat de către ONG-urile de specialitate ale asociațiilor de proprietari împreună cu Camera Managerilor de Condominii din România;

c) diploma, certificatul sau un alt titlu de manager de condominiu - administrator imobile, eliberate conform normelor Uniunii Europene de către statele membre ale Uniunii Europene, statele aparținând Spațiului European sau de către Confederația Elvețiană;

d) diploma, certificatul sau alt titlu de manager de condominiu - administrator imobile, dobândite într-un stat terț și recunoscute de unul dintre statele prevăzute la lit.c) ori echivalente în România.

Art.3.- (1) Titlurile oficiale de calificare în profesia de manager de condominiu - administrator de imobile, obținute în afara României a statelor membre ale Uniunii Europene, a statelor aparținând Spațiului Economic European sau Confederației Elvețiene, se echivalează potrivit legii.

(2) Excepție de la prevederile alin.(1) fac titlurile oficiale de calificare în profesia de manager condominiu - administrator imobil care au fost recunoscute de unul dintre aceste state.

Art.4.- Controlul și supravegherea exercitării profesiei de manager de condominii - administrator imobile se realizează de către Ministerul Administrației și Internelor și de către Camera Managerilor de Condominii din România, denumite în continuare autorități competente române.

Art.5.- (1) Profesia de manager de condominiu - administrator imobil este profesie independentă și se exercită în regim salarial și/sau independent, cu respectarea prevederilor prezentei legi.

(2) În timpul exercitării profesiei, managerul de condominiu - administrator imobil nu este funcționar public.

(3) Apărarea principiilor prevăzute la alin.(1) este asigurată de către Camera Managerilor de Condominii din România.

Art.6.- (1) Exercițarea profesiei de manager de condominiu se realizează prin următoarele activități:

- a) prestarea serviciilor în mod profesional;
- b) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești;
- c) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- d) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;
- e) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autorităților publice;
- f) îndeplinirea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege sau prin contractul cadru;
- g) acordarea de informații și consultanță privind managementul de proprietate și financiar.

Art.7.- (1) În exercitarea profesiei de manager condominiu, managerul-administratorul imobile trebuie să dovedească profesionalism, devotament, corectitudine și respect față de proprietarii de imobile.

(2) La absolvirea instituției de învățământ din România, managerul de condominiu va depune următorul jurământ:

„În întreaga mea activitate de manager de condominiu, voi da dovadă de o atitudine profund profesională și responsabilă față de administrarea condominiului, voi fi corect cu mine însumi și cu proprietarii de imobile, cărora le voi cere colaborarea și nu voi refuza să le acord sprijinul ori de câte ori mi se cere, în interesul proprietarului.

Voi păstra secretele încredințate de proprietari.

Nu voi accepta sub niciun motiv ca activitatea mea de manager de condominii să fie utilizată împotriva proprietarilor de condominii în vederea prejudicierii proprietății.

Voi acționa cu bună-credință cu toate puterile și priceperea mea pentru binele proprietarilor de condominii.

Jur pe onoare, în mod solemn și liber. Așa să-mi ajute Dumnezeu.”

Art.8.- (1) Profesia de manager de condominiu poate fi exercitată pe teritoriul României de către persoanele prevăzute la art.1, care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) dețin un titlu oficial de calificare în managementul condominiilor (administrator imobile) conform legii;

b) nu se găsesc în vreunul dintre cazurile de nedemnitate sau incompatibilitate, prevăzute de prezenta lege;

c) sunt membri ai Camerei Managerilor de Condominii din România;

d) sunt apte din punct de vedere medical pentru exercitarea profesiei de manager de condominii - administrator imobile.

(2) Managerii de condominiu, cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene, stabiliți în România au în exercitarea profesiei aceleași drepturi și obligații ca și managerii de condominii, cetățeni români, membri ai Camerei Managerilor de Condominii din România.

Art.9.- (1) Profesia de manager de condominiu se exercită în România cu titlul profesional corespunzător calificării profesionale însușite: manager de condominii.

(2) Prevederile alin.1 se aplică și cetățenilor unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene, care dețin un titlu oficial de calificare de manager de condominii, precum și experiența profesională complementară prevăzută la art.16 atunci când este cazul și care exercită profesia în România.

Secțiunea a 2-a

Nedemnități și incompatibilități

Art.10.- Este nedemn să exercite profesia de manager de condominii:

a) managerul de condominii care a fost condamnat definitiv prin hotărâre judecătorească pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni contra umanității sau vieții în împrejurimi legate de exercitarea profesiei de manager de condominiu și pentru care nu a intervenit reabilitarea;

b) managerului de condominiu căruia i s-a aplicat pedeapsa interdicției de a exercita profesia, pe durata stabilită prin hotărâre judecătorească definitivă sau disciplinară.

Art.11.- (1) Exercitarea profesiei de manager de condominiu este incompatibilă cu:

a) oricare ocupație de natură a aduce atingerea demnității profesiei de manager de condominiu sau bunurilor moravuri, conform Codului deontologic al managerilor de condominii;

b) starea de sănătate fizică sau psihică necorespunzătoare pentru exercitarea profesiei de manager de condominiu.

(2) În termen de 10 zile de la nașterea situației de incompatibilitate, managerul de condominiu este obligat să anunțe Camera Managerilor de Condominii din România a cărei membru este.

(3) Președintele Camerei din care face parte managerul de condominii poate desemna o comisie special constituită pentru fiecare caz în parte, alcătuită din 3 manageri de condominii cu reputație pentru a confirma sau infirma situația

de incompatibilitate prevăzută la alin.1 lit.a). În cazurile prevăzute la alin.1 lit.b), acesta poate solicita organelor în drept confirmarea sau infirmarea stării de incompatibilitate.

(4) Pe timpul de incompatibilitate se suspendă de drept calitatea de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România și dreptul de a exercita profesia.

Secțiunea a 3-a

Autorizarea exercitării profesiei de manager de condominiu

Art.12.- (1) Exercițarea profesiei de manager de condominiu se face pe baza certificatului de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România care se acordă de către aceasta.

(2) Certificatul de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România se acordă pe baza următoarelor acte:

- a) titlurile oficiale de calificare în profesia de manager de condominiu prevăzute de lege;
- b) certificatul de cazier judiciar;
- c) certificatul pe propria răspundere privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la art.10 și 11.

(3) Exercițarea profesiei în cazul managerilor de condominii, cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ori unui stat aparținând Spațiului Economic European ori Confederației Elvețiene, stabiliți în România, se face în baza documentelor eliberate conform prevederilor art.18 și în condițiile prevăzute la art.29.

Art.13.- Managerii de condominii care au dreptul la pensie pentru limită de vârstă, potrivit legii pot fi menținuți, la cerere, în activitatea profesională, pe baza autorizării anuale a Camerei Managerilor de Condominii din România și a aprobării angajatorului.

CAPITOLUL II

Dispoziții privind exercitarea profesiei de manager de condominii pe teritoriul României

Secțiunea 1

Dispoziții privind dreptul utilizării titlului de formare

Art.14.- (1) Managerii de condominii, cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene, care exercită profesia de manager de condominii în România, au dreptul de a atașa la titlul profesional prevăzut la art.9, titlul licit de formare obținut în statul membru de origine sau de proveniență în limba acelui stat și eventual abrevierea lui.

Titlul licit de formare va fi însoțit de numele și locul instituției sau al organului emitent.

(2) Dacă titlul respectiv de formare desemnează în România o pregătire complementară neînsușită de beneficiar, aceasta va utiliza, în exercițiul profesiei forma corespunzătoare a titlului, indicată de autoritățile competente române.

Art.15.- În cazul în care accesul la una dintre activitățile prevăzute la art.6 sau exercitarea acesteia necesită, în afara titlului oficial de calificare de manager de condominii prevăzut de lege, și o experiență profesională complementară, autoritățile competente române recunosc certificatul emis de statul membru de origine sau de proveniență a posesorului, prin care se atestă că aceasta a desfășurat activitatea în cauză în acel stat pentru o perioadă de timp echivalentă cu cea prevăzută de legislația română pentru activitatea în cauză.

Secțiunea a 2-a

Dispoziții privind facilitarea exercitării dreptului de stabilire

Art.16.- În vederea primului acces la una dintre activitățile profesionale, managerii de condominii, cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene, stabiliți în România, vor prezenta autorităților competente române certificatul de cazier emis de statul membru de origine sau de proveniență sau, în lipsa acestuia, un document echivalent emis de acel stat.

Art.17.- (1) Pentru accesul la una dintre activitățile prevăzute la art.6 sau pentru exercițiul acesteia, managerii de condominii, cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene, stabiliți în România, vor prezenta autorităților române competente, certificatul de sănătate fizică și psihică eliberat de statul membru de origine sau de proveniență.

(2) În situația în care, pentru accesul și exercițiul activității prevăzute la alin.(1), statul membru de origine sau de proveniență nu impune o astfel de cerință și în consecință nu emite cetățenilor săi un astfel de document, autoritățile competente române acceptă din partea acestuia un atestat echivalent certificatului de sănătate.

Art.18.- (1) Solicitățile managerilor de condominii, cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene cu privire la accesul în România la una dintre activitățile de administrare de imobile se soluționează de către Ministerul Administrației și Internelor, în colaborare cu Camera Managerilor de Condominii din România, în termen de 3 luni de la data depunerii dosarului complet de către cel interesat.

(2) Dosarul prevăzut la alin.(1) trebuie să cuprindă următoarele documente:

- a) documente de identitate;
- b) diploma (certificat de studii) de manager de condominiu-administrator de imobile obținută sau, după caz, recunoscută într-un

stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene, respectiv atestatul de echivalare emis de Ministerul Educației și Cercetării în cazul diplomelor de manager de condominiu obținute într-un stat terț și care au fost recunoscute de unul din statele membre enumerate;

c) certificatul de sănătate emis de statul membru de origine sau de proveniență, iar în lipsa acestuia, atestatul echivalent certificatului de sănătate emis de statul respectiv;

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

(3) Deciziile autorităților competente române în aceste cazuri pot fi atacate la instanța de contencios administrativ.

(4) În situația prevăzută la art.20, cererea de reexaminare suspendă termenul legal de soluționare. Autoritățile competente române vor continua procedura prevăzută la alin.(1) după primirea răspunsului din partea statului membru consultat sau după expirarea termenului de 3 luni prevăzut de normele Uniunii Europene pentru formularea răspunsului de către statele membre consultate în aceste situații.

Art.19.- Managerii de condominii, cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene, stabiliți în România și care în timpul exercitării profesiei, încălcă dispozițiile, legile și regulamentele profesiei, răspund potrivit legii.

Art.20.- (1) Atunci când autoritățile competente române au cunoștință de fapte grave și precise care pot avea repercusiuni asupra începerii activității profesionale sau asupra exercitării profesiei de manager de condominii în România, comise de manageri de condominii ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene, anterior stabilirii în România și în afara teritoriului sau acestea informează statul de origine sau de proveniență a celor în cauză.

(2) Autoritățile competente române comunică statului membru gazdă, informațiile solicitate cu privire la sancțiunile disciplinare de natură profesională sau administrativă, precum și cu privire la sancțiunile penale interesând exercitiul profesiei de manager de condominiu aplicate managerilor de condominiu pe durata exercitării profesiei în România.

(3) Autoritățile competente române analizează informațiile transmise de statul membru gazdă cu privire la faptele grave și precise comise de managerii de condominii, cetățeni români sau care provin din România, anterior stabilirii acestora în statul membru gazdă și în afara teritoriului său, fapte care pot avea repercusiuni asupra începerii activității profesionale sau asupra exercitării profesiei de manager de condominii în acel stat. Autoritățile competente române decid asupra naturii și amplitudinii investigațiilor pe care le întreprind în situațiile pentru care au fost sesizate și comunică statului membru gazdă, în termen de 3

luni de la primirea solicitării acestuia, consecințele care rezultă cu privire la atestatele și documentele pe care le-au emis în cazurile respective.

(4) Autoritățile competente române asigură confidențialitatea informațiilor transmise.

Art.21.- Documentele prevăzute la art.16, 17 și 20 sunt valabile 3 luni de la data emiterii.

Art.22.- (1) Managerii de condominiu, cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai unui stat aparținând Spațiului Economic European sau ai Confederației Elvețiene, care exercită profesia de manager de condominiu în România, au obligația de a se informa la autoritățile competente cu privire la legislația care reglementează sectorul administrativ locativ, domeniul securității imobilelor, precum și cu privire la Codul deontologic al managerului de condominiu.

(2) În vederea furnizării informațiilor prevăzute la alin.(1) autoritățile competente române vor organiza la nivelul structurilor teritoriale și centrale birouri de informare legislativă.

CAPITOLUL III

Organizarea și funcționarea Camerei Managerilor de Condominii din România

Secțiunea 1

Dispoziții generale

Art.23.- (1) Camera Managerilor de Condominii din România se organizează și funcționează ca organizație profesională de interes public, apolitică și fără scop patrimonial având ca principal obiect de activitate controlul și supravegherea exercitării profesiei de manager de condominiu - administrator imobile, împreună cu Ministerul Administrației și Internelor.

(2) Camera Managerilor de Condominii din România are autonomie instituțională și își exercită atribuțiile fără posibilitatea vreunei imixțiuni.

Art.24.- (1) Camera Managerilor de Condominii din România se organizează și funcționează pe criterii teritoriale la nivel național și județean, respectiv a municipiului București.

(2) Între Camera Managerilor de Condominii și camerele teritoriale există raporturi de autonomie funcțională, organizatorică și financiară.

(3) Sediul Camerei Managerilor de Condominii din România este municipiul București.

Secțiunea a 2-a

Atribuțiile Camerei Managerilor de Condominii din România

Art.25.- Camera Managerilor de Condominii din România are următoarele atribuții:

a) asigură aplicarea legilor, regulamentelor și normelor care

organizează și reglementează exercitarea profesiei de manager de condominiu;

b) apără demnitatea și promovează drepturile și interesele membrilor săi în toate sferele de activitate: apără onoarea, libertatea și independența profesională a managerilor de condominiu, precum și dreptul acestuia de decizie în exercitarea actului profesional, asigură respectarea de către managerii de condominii a obligațiilor ce le revin;

c) elaborează și adoptă Regulamentul de organizare și funcționare a Camerei Managerilor de Condominii din România și Codul deontologic al managerului de condominiu;

d) controlează și supraveghează modul de exercitare a profesiei de manager de condominiu, indiferent de forma de exercitare și de unitatea la care se desfășoară, asigurând aplicarea legilor și regulamentelor specifice;

e) colaborează cu Ministerul Administrației și Internelor și cu Ministerul Educației și Cercetării la formarea, specializarea și perfecționarea pregătirii profesionale a managerilor de condominii;

f) avizează conform regulamentelor de organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari fișa de atribuții a postului de manager de condominiu, întocmită obligatoriu la nivelul fiecărei asociații de proprietari;

g) acționează, atât singur cât și împreună cu instituțiile publice locale sau centrale în vederea asigurării calității actului profesional în unitățile tip condominiu, organizate în asociații de proprietari;

h) stabilește capacitatea de contractare a serviciilor de administrare în condominii la nivelul unităților administrativ-teritoriale locale, în funcție de criteriile elaborate de către Consiliul Național al Camerei Managerilor de Condominii din România și Ministerul Administrației și Internelor;

i) colaborează cu Ministerul Administrației și Internelor la elaborarea metodologiei de inspecție a condominiilor și a altor imobile de manageri specializați în administrare imobile;

j) colaborează cu Ministerul Administrației și Internelor la elaborarea metodologiei de acordare a gradului profesional și a tematicii de concurs;

k) împreună cu Ministerul Administrației și Internelor și Ministerul Educației și Cercetării organizează forme de educație continuă și de ridicare a gradului de competență profesională a membrilor săi;

l) controlează modul în care sunt respectate de către angajatori și contractori independența profesională și dreptul de decizie profesională a managerilor de condominii;

m) reprezintă și apără interesele membrilor, la solicitarea acestora în fața angajatorilor și contractorilor;

n) promovează și stabilește relații pe plan extern cu instituții și organizații similare;

o) colaborează cu Ministerul Administrației și Internelor la elaborarea reglementărilor profesiei de manager de condominii;

p) organizează judecarea cazurilor de încălcare a normelor de deontologie profesională ori a celor care reglementează exercitarea profesiei sau a actului profesional;

q) stabilește în funcție de gradul riscului profesional, valoarea riscului asigurat în cadrul asigurărilor de răspundere civilă profesională pentru membrii săi;

r) organizează centre de pregătire lingvistică necesare pentru exercitarea activității profesionale de către managerii de condominii, cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ori unui stat aparținând Spațiului Economic European ori Confederației Elvețiene.

Art.26.- În exercitarea atribuțiilor prevăzute de prezenta lege Camera Managerilor de Condominii din România, prin structurile sale naționale sau teritoriale, are dreptul de a formula acțiune în justiție în nume propriu sau în numele membrilor săi.

Art.27.- (1) Camera Managerilor de Condominii din România va colabora împreună cu celelalte instituții implicate în administrarea condominiilor la elaborarea contractului-cadru privind furnizarea de servicii către beneficiari.

(2) În cadrul Camerei Managerilor de Condominii din România se va înființa o comisie care va urmări îndeplinirea de către managerii de condominii aflați în raporturi contractuale cu proprietarii de apartamente din condominii a obligațiilor contractuale.

În acest sens comisia va colabora cu toate instituțiile implicate și va acționa prin toate mijloacele legale pentru îndeplinirea obligațiilor contractuale de către toate părțile implicate.

Secțiunea a 3-a

Membrii Camerei Managerilor de Condominii din România

Art.28.- (1) În vederea exercitării profesiei de manager de condominiu, managerii de condominiu, cetățeni români și managerii de condominiu cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ori unui stat aparținând Spațiului Economic European ori Confederației Elvețiene, stabiliți în România au obligația să se înscrie în Camera Managerilor de Condominii din România.

(2) La data intrării în vigoare a prezentei legi au de drept calitate de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România toți managerii înscriși până la acea dată.

(3) Calitatea de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România o pot păstra la cerere și managerii de condominii pensionari care au practicat profesia de manager de condominiu.

(4) Membrii Camerei Managerilor de Condominii din România sunt înscriși în Registrul managerilor de Condominii din România care se publică periodic.

Art.29.- (1) La cerere, membrii Camerei Managerilor de Condominii din România care, din motive obiective, întrerup pe o durată de până la 5 ani exercitarea profesiei de manager de condominiu pot solicita suspendarea calității de membru pe acea durată.

(2) Pe durata suspendării la cerere a calității de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România, se suspendă obligațiile și drepturile ce decurg din prezenta lege.

(3) Întreruperea exercitării profesiei de manager de condominiu pe o durată mai mare de 5 ani atrage de drept, pierderea calității de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România.

(4) O nouă înscriere se poate face numai în condițiile prezentei legi și cu avizul favorabil al Consiliului Național al Camerei Managerilor de Condominii din România.

Art.30.- Managerii de condominii din România care doresc să exercite profesia se înscriu ca membri ai Camerei Managerilor de Condominii din România la Camera teritorială în raza căruia își desfășoară activitatea și își are domiciliul sau reședința.

Secțiunea a 4-a

Drepturile și obligațiile membrilor Camerei Managerilor de Condominii din România

Art.31.- Membrii Camerei Managerilor de Condominii din România au următoarele drepturi:

- a) să aleagă și să fie aleși în organele de conducere de la nivelul structurilor teritoriale sau naționale ale Camerei Managerilor de Condominii din România;
- b) să se adreseze organelor abilitate ale Camerei Managerilor de Condominii din România și să primească informațiile solicitate;
- c) să participe la orice acțiune a Camerei Managerilor de Condominii din România și să fie informați în timp util despre aceasta;
- d) să folosească împreună cu membrii săi de familie toate dotările sociale, profesionale, culturale și sportive ale Camerei Managerilor de Condominii din România și ale Camerelor locale;
- e) să poarte însemnele Camerei Managerilor de Condominii din România;
- f) să conteste sancțiunile primite;
- g) să solicite ajutoare materiale pentru situații deosebite, atât personal, cât și prin membrii lor de familie.

Art.32.- Obligațiile membrilor Camerei Managerilor de Condominii din România sunt următoarele:

- a) să facă dovada cunoașterii normelor de deontologie profesională și a celor care reglementează organizarea și funcționarea corpului profesional; modalitatea de testare a cunoștințelor de deontologie și a legislației profesionale se

stabilește de către Consiliul Național al Camerei Managerilor de Condominii din România;

b) să respecte dispozițiile Regulamentului de organizare și funcționare a Camerei Managerilor de Condominii din România, Codul deontologic al managerului de condominiu, hotărârile organelor de conducere ale camerei managerilor de condominii și regulamentele profesiei;

c) să rezolve sarcinile ce le-au fost încredințate în calitate de membri sau reprezentanți ai corpului profesional;

d) să participe la manifestările inițiate de organele de conducere la activitățile profesionale ori de pregătire profesională inițiate ori organizate de către organele de conducere naționale sau locale;

e) să participe la ședințele ori adunările la care au fost convocați;

f) să execute cu bună-credință sarcinile ce decurg din hotărârile organelor de conducere ale corpului profesional;

g) să se abțină de la deliberările organelor de conducere în care sunt aleși în cazul în care îndeplinirea unor atribuții ale acestor organe au un interes propriu;

h) să păstreze secretul profesional;

i) să păstreze, în cadrul profesiei, confidențialitatea asupra dezbaterilor, opiniilor și voturilor exprimate în organele de conducere;

j) să respecte normele, principiile și îndatoririle deontologiei profesionale și să aibă un comportament demn în exercitarea profesiei ori a calității de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România;

k) să achite, în termenul stabilit, cotizația datorată în calitate de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România;

l) să rezolve litigiile cu alți membri, în primul rând prin intermediul medierii de către comisiile de specialitate din cadrul Camerei Managerilor de Condominii din România;

m) să execute cu bună-credință atribuțiile ce le revin în calitate de reprezentant sau membru în organele de conducere ale Camerei Managerilor de Condominii din România, ale camerelor județene, respectiv al municipiului București.

Art.33.- Obligațiile membrilor Camerei Managerilor de Condominii din România, ce decurg din calitatea lor specială de manager de condominiu sunt următoarele:

a) să respecte și să aplice în orice împrejurare normele de deontologie a managerilor de condominii;

b) să nu aducă prejudicii reputației corpului profesional sau altor membri, respectând statutul de corp profesional al Camerei Managerilor de Condominii din România;

c) să acționeze, pe toată durata exercitării profesiei, în vederea creșterii gradului de pregătire profesională și cunoașterii noutăților profesionale;

d) să respecte drepturile legale ale proprietarilor de imobile;

e) să acorde cu promptitudine asistență tehnică calificată, ca o îndatorire fundamentală, în cazuri de urgență, la imobile avariate.

Art.34.- (1) În vederea creșterii gradului de pregătire profesională și asigurării unui nivel ridicat al cunoștințelor profesionale, managerii de condominii sunt obligați să urmeze un număr de cursuri de pregătire și alte forme de educație continuă și informare în domeniul tehnic profesional pentru cumularea numărului de credite stabilit în acest sens de către Camera Managerilor de Condominii din România. Sunt creditate programele, precum și celelalte forme de educație managero-condominială continuă avizate de către Camera Managerilor de Condominii din România.

(2) Managerii de condominiu care nu realizează pe parcursul a 3 ani numărul minim de credite de educație profesională continuă stabilit de Consiliul National al Camerei Managerilor de Condominii din România li se suspendă dreptul de practică, până la realizarea numărului de credite respectiv.

Secțiunea a 5-a *Organizarea și funcționarea*

A. Organizarea la nivel teritorial

Art.35.- (1) La nivelul fiecărui județ, respectiv al municipiului București, se organizează câte o cameră a managerilor de condominiu formată din toți managerii de condominiu cu drept de liberă practică din unitatea administrativ-teritorială respectivă.

(2) Camerele managerilor de condominiu au personalitate juridică, patrimoniu și buget propriu.

(3) Personalitatea juridică se dobândește de la data constituirii și înregistrării la administrația financiară în raza căreia se află sediul instituției.

(4) Sediul Camerei este în orașul de reședință a județului respectiv a municipiului București, pentru Camera Managerilor de Condominii din România.

(5) Nicio Cameră teritorială nu poate funcționa în afara Camerei Managerilor de Condominii din România.

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

- a) adunarea generală;
- b) consiliul director;
- c) biroul executiv;
- d) președintele.

Art.37.- (1) Adunarea generală este formată din toți managerii de condominiu cu drept de practică, înscriși în camera respectivă.

(2) Adunarea generală se întrunește anual, în primul trimestru, la convocarea consiliului director și adoptă hotărâri cu majoritate simplă în prezența a 2/3 din membrii săi. Dacă la prima convocare nu s-a realizat majoritatea de 2/3, după 10 zile se organizează o nouă ședință cu aceeași ordine de zi, care va adopta hotărâri, indiferent de numărul membrilor prezenți, dar nu mai puțin de jumătate

plus unu din totalul membrilor.

(3) Adunarea generală are următoarele atribuții:

- a) aprobă proiectul de buget al camerei și în baza raportului cenzorilor, descarcă de gestiune consiliul director pentru anul fiscal încheiat;
- b) alege, dintre membrii săi, consiliul director al camerei și reprezentanții în Adunarea generală națională a Camerei Managerilor de Condominii din România;
- c) stabilește indemnizația de ședință a membrilor Comisiei de disciplină;
- d) alege comisia de cenzori a camerei.

Art.38.- (1) Membrii consiliului director al structurilor teritoriale și reprezentanții în Adunarea generală națională se aleg pe o perioadă de 4 ani de către adunările generale teritoriale prin vot secret și în condițiile participării a minimum 2/3 din membrii adunării generale.

(2) Dacă la adunarea de alegeri nu se realizează condițiile de participare, după două săptămâni se va organiza un nou scrutin care va alege reprezentanții, indiferent de numărul participanților.

Art.39.- (1) Consiliul director al camerei are un număr de membri proporțional cu numărul managerilor de condominii înscrși în evidența camerei la data organizării alegerilor după cum urmează:

- a) 7 membri pentru un număr de până la 100 manageri de condominiu înscrși;
- b) 11 membri pentru un număr de la 101 până la 500 manageri de condominiu înscrși;
- c) 13 membri pentru un număr de la 501 până la 1000 de manageri de condominiu înscrși;
- d) 19 membri pentru un număr de peste 1000 de manageri de condominiu înscrși.

(2) Consiliul director județean al municipiului București, după caz, are un număr de 3-11 membri supleanți aleși de adunarea generală.

Art.40.- Consiliul director al camerei teritoriale exercită atribuțiile prevăzute de lege și date în competența sa prin statutul Camerei Managerilor de Condominii din România sau prin hotărârea Consiliului Director Național.

Art.41.- (1) Consiliul director al camerei teritoriale, în primă ședință organizată în termen de maximum 5 zile de la alegeri, alege biroul executiv al consiliului director.

(2) Biroul consiliului director este format dintr-un președinte, un vicepreședinte, secretar și doi membri.

B. Organizarea la nivel național

Art.42.- (1) Camera Managerilor de Condominii din România este formată din toți managerii de condominiu înscrși în camerele teritoriale.

(2) Camera Managerilor de Condominii din România are personalitate juridică, patrimoniu și buget propriu.

Bugetul se formează din contribuția camerelor teritoriale în cote stabilite de Consiliul director național.

Patrimoniul poate fi folosit și în activități producătoare de venituri, în condițiile legii.

Art.43.- Organele de conducere, la nivel național ale Camerei Managerilor de Condominii din România sunt:

- a) Adunarea generală națională;
- b) Consiliul director național;
- c) Biroul executiv;
- d) Președintele.

Art.44.- (1) Adunarea generală națională este alcătuită din președinții camerelor teritoriale și reprezentanți aleși de adunările generale locale prin vot direct și secret.

(2) Norma de reprezentare în adunarea generală este de 1/50 de membri.

(3) Reprezentanții în adunarea generală sunt aleși pe o durată de 4 ani.

(4) Proportional cu numărul de manageri de condominiu înscrși în evidența camerei teritoriale se vor alege 3-11 membri supleanți.

Art.45.- Adunarea generală națională are următoarele atribuții:

- a) adoptă statutul Camerei Managerilor de Condominii din România, precum și Codul deontologic al managerului de condominiu;
- b) aprobă modificarea acestora;
- c) aprobă bugetul de venituri și cheltuieli și execuția celui pentru exercițiul financiar expirat;
- d) alege dintre membrii săi comisia de cenzori;
- e) adoptă declarații care să reflecte poziția Camerei Managerilor de Condominii din România cu privire la aspecte de interes general în ceea ce privește profesia de manager de condominiu ori statutul managerului de condominiu în societate.

Art.46.- (1) Adunarea generală națională adoptă hotărâri în prezența a cel puțin 2/3 din numărul membrilor săi, cu majoritate simplă de voturi.

(2) Dacă la prima convocare nu se realizează condiția de cvorum, după două săptămâni se va organiza o altă ședință cu aceeași ordine de zi, care va putea adopta hotărâri, indiferent de numărul membrilor prezenți, cu excepția situațiilor prevăzută la art.45 lit.a) și b) pentru care este necesară condiția de cvorum prevăzută de lege.

(3) Adunarea generală națională se întrunește în ședință ordinară în primul trimestru al anului în curs.

Art.47.- Adunarea generală națională este condusă de către Președintele Camerei Managerilor de Condominii din România.

Art.48.- (1) Consiliul director național al Camerei Managerilor de Condominii din România este alcătuit din președinții camerelor teritoriale, 3 reprezentanți ai Camerei Managerilor de Condominii din București, respectiv președintele, vicepreședintele și secretarul, Consiliul director național al Camerei Managerilor de Condominii din România poate fi asistat, cu rol consultativ de către un reprezentant al Ministerului Administrației și Internelor, Ministerul Dezvoltării Regionale și Ministerul Justiției.

(2) Reprezentanții în consiliul director național al Camerei Managerilor de Condominii din România sunt aleși pe o durată de 4 ani.

(3) Cheltuielile cu deplasarea și diurna reprezentanților în Consiliul director al Camerei Managerilor de Condominii din România vor fi suportate de către camerele ai căror reprezentanți sunt.

(4) Consiliul director național al Camerei Managerilor de Condominii din România se întrunește legal în prezența a cel puțin 2/3 din numărul reprezentanților stabiliți la alin.(1).

Art.49.- Consiliul director național lucrează în prezența a 2/3 din numărul membrilor cu drept de vot și decide cu o majoritate absolută de voturi, cu excepția deciziilor referitoare la cotizație pentru care sunt necesare voturile favorabile a 2/3 din numărul total al membrilor.

Art.50.- Deciziile Consiliului director național al Camerei Managerilor de Condominii din România sunt obligatorii pentru camerele locale și pentru toți managerii de condominii care practică profesia de manager de condominiu în România.

Art.51.- Atribuțiile Consiliului director național sunt următoarele:

a) elaborează statutul Camerei Managerilor de Condominii din România, precum și proiectele de modificare a acestuia;

b) elaborează Codul deontologic al managerului de condominiu, precum și proiectele de modificare a acestuia;

c) colaborează cu Ministerul Administrației și Internelor la elaborarea tematicilor, metodologiilor, concursurilor și examenelor pentru managerii de condominiu;

d) stabilește sistemul de credite de educație continuă, pe baza căruia se evaluează activitatea de perfecțiune profesională a managerilor de condominiu;

e) colaborează cu Ministerul Administrației și Internelor la elaborarea normelor privind exercitarea profesiei de manager de condominiu pe teritoriul României;

f) fixează cotizația care trebuie plătită obligatoriu de către fiecare manager de condominiu consiliului director județean sau al municipiului București, stabilind partea din această cotizație care trebuie virată către Consiliul director național al Camerei Managerilor de Condominii din România;

g) gestionează bunurile Camerei Managerilor de Condominii din România și poate să creeze și să subvenționeze acțiuni interesând profesiunea, acțiuni de întrajutorare sau de sponsorizare;

h) soluționează, prin comisiile de specialitate ale Camerei Managerilor de Condominii din România, în termen de 30 de zile de la înregistrare, contestațiile formulate împotriva deciziilor date de consiliile județene, respectiv al municipiului București, în conformitate cu regulamentele proprii;

i) alege dintre membrii săi, biroul executiv al Camerei Managerilor de Condominii din România;

j) propun Adunării generale naționale proiectul bugetului de venituri și cheltuieli al Camerei Managerilor de Condominii din România;

k) alege dintre membrii săi, pe cei care vor forma comisiile de lucru;

l) stabilește indemnizațiile membrilor biroului executiv și indemnizația de ședință a membrilor comisiei superioare de disciplină;

m) avizează reînscirerea managerilor de condominiu care au pierdut calitatea de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România, conform Codului deontologic al managerului de condominiu.

Art.52.- Consiliul director național stabilește strategia și planul anual de control și supraveghere a modului de exercitare a profesiei de manager de condominiu, precum și a condițiilor în care se desfășoară aceasta.

Art.53.- Biroul executiv al Camerei Managerilor de Condominii din România este format dintr-un președinte, un vicepreședinte, un secretar general și doi membri aleși în mod individual de către consiliul director național dintre membrii săi.

Art.54.- Atribuțiile Biroului Executiv:

a) asigură activitatea permanentă a Camerei Managerilor de Condominii din România între ședințele Consiliului director național;

b) aprobă angajarea de personal și asigură execuția bugetului Camerei Managerilor de Condominii din România;

c) întocmește 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 sarcina sa și rezolvă 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 dețin 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, pierde de drept mandatul încredințat urmând ca locul rămas vacant să fie ocupat, după caz, de primul membru aflat pe lista supleanților sau prin organizarea de noi alegeri.

Secțiunea a 6-a

Răspunderea disciplinară

Art.60.- Managerul de condominiu răspunde disciplinar pentru nerespectarea legilor și regulamentelor profesionale a Codului deontologic al managerului de condominiu și a regulilor de bună practică profesională, a statutului Camerei Managerilor de Condominii din România, pentru nerespectarea deciziilor obligatorii adoptate de organele de conducere ale Camerei Managerilor de Condominii din România, precum și pentru orice fapte săvârșite în legătură cu profesia sau în afara acesteia care sunt de natură să prejudicieze onoarea și

prestigiul profesiei sau ale Camerei Managerilor de Condominii din România.

Art.61.- (1) În cazurile prevăzute la art.60 plângerea împotriva unui manager de condominiu se depune la camera al cărui membru este.

(2) Biroul camerei, în baza anchetei disciplinare efectuate de către departamentul de jurisdicție profesională poate decide:

- a) respinge plângerea ca vădit nefondată;
- b) solicită completarea anchetei disciplinare;
- c) dispune trimiterea dosarului disciplinar la comisia de disciplină.

(3) Împotriva deciziei de respingere a plângerii, persoana care a făcut plângerea poate depune contestație la camera a cărui decizie se contestă. Aceasta se soluționează de către Biroul executiv al Consiliului director național.

Art.62.- (1) În cadrul fiecărei camere teritoriale se organizează și funcționează o comisie de disciplină constituită din 3 membri, independentă de conducerea camerei, care judecă abaterile disciplinare săvârșite de managerii de condominiu cuprinși în acea cameră.

(2) În cadrul Camerei Managerilor de Condominii din România se organizează și funcționează comisia superioară de disciplină formată din 5 membri. Unul dintre membrii Comisiei Superioare de disciplină este desemnat de către Ministerul Administrației și Internelor.

(3) Procedura judecării abaterilor este prevăzută în statutul Camerei Managerilor de Condominii din România cu respectarea principiului egalității, a dreptului de apărare, precum și a principiului contradictorialității.

Art.63.- (1) Membrii comisiilor de disciplină de la nivelul camerei teritoriale sunt aleși de către adunarea generală județeană respectiv cea a municipiului București, iar membrii comisiei superioare de disciplină vor fi aleși de către Adunarea generală națională.

(2) Membrii comisiilor de disciplină vor fi aleși din rândul managerilor de condominiu cu o vechime de peste 7 ani în profesie și care nu au avut abateri disciplinare în ultimii 5 ani.

(3) Funcția de membru al comisiei de disciplină este incompatibilă cu orice altă funcție în cadrul Camerei Managerilor de Condominii din România.

(4) Durata mandatului membrilor comisiilor de disciplină este de 4 ani.

(5) Calitatea de membru al comisiilor de disciplină încetează în următoarele situații: pierderea calității de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România, prin numirea unui alt reprezentant în cazul membrilor desemnați de către Ministerul Administrației și Internelor, ori prin deces.

Art.64.- (1) Membrii comisiilor de disciplină se aleg prin vot secret și pe baza candidaturilor depuse.

(2) La nivel teritorial se va alege un număr de 5 membri, iar la nivel național 7 membri.

(3) Membrii comisiilor de disciplină își vor alege un președinte care conduce activitatea administrativă a comisiilor de disciplină.

(4) Președintele comisiei de disciplină prezintă adunării generale raportul anual al activității comisiei de disciplină.

Art.65.- (1) Sancțiunile disciplinare sunt:

- a) mustrare;
- b) avertisment;
- c) vot de blam;
- d) suspendarea calității de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România pe o perioadă determinată, de la o lună la un an;
- e) retragerea calității de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România.

(2) Retragerea calității de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România operează de drept pe durata stabilită de instanța de judecată prin hotărâre definitivă a instanței judecătorești, cu privire la interzicerea exercitării profesiei.

(3) La sancțiunile prevăzute la alin.(1) se poate prevedea după caz, obligarea celui sancționat la efectuarea unor cursuri de perfecționare sau de educație condominială ori alte forme de pregătire profesională.

Art.66.- (1) Decizia comisiei de disciplină se comunică managerului de condominiu cercetat disciplinar, persoanei care a făcut sesizare Biroului Executiv al Camerei Managerilor de Condominii din România și persoanei sau Asociației de proprietari cu care managerul de condominiu are contract.

(2) În termen de 15 zile de la comunicare, persoanele și autoritățile prevăzute la alin.(1) pot contesta la comisia superioară de disciplină decizia pronunțată.

Art.67.- (1) Acțiunea disciplinară poate fi pornită în termen de cel mult 3 luni de la data săvârșirii faptei sau data luării la cunoștință.

(2) Sancțiunile prevăzute la art.65 alin.(1) lit.a)-c) se radiază în termen de 6 luni de la data executării lor, iar cea prevăzută la art.65 alin.(1) lit.d), în termen de un an de la data expirării perioadei de suspendare.

(3) În cazul aplicării sancțiunii prevăzute la art.65 alin.(1) lit.c), managerul de condominiu poate face o nouă cerere de redobândire a calității de membru al Camerei, după expirarea perioadei stabilite de instanța judecătorească prin hotărâre penală definitivă prin care s-a dispus interdicția exercitării profesiei, sau după 2 ani de la data aplicării sancțiunii de către comisia de disciplină. Redobândirea calității de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România se face în condițiile legii.

(4) În situația în care, prin decizia comisiei de disciplină, au fost dispuse și măsurile prevăzute la art.65 alin.(3) - radierea sancțiunii se face numai după prezentarea dovezii aducerii la îndeplinire a măsurii dispuse de comisia de disciplină.

(5) Repetarea unei abateri disciplinare până la radierea sancțiunii aplicate constituie circumstanță agravantă care va fi avută în vedere la aplicarea unei noi sancțiuni.

Art.68.- (1) Ancheta disciplinară se exercită prin persoane desemnate de către biroul executiv al consiliului teritorial sau după caz de către Biroul Executiv al Camerei Managerilor de Condominii din România.

(2) Asociația de proprietari sau persoane fizice au obligația de a pune la dispoziție comisiilor de disciplină sau persoanelor desemnate cu investigarea abaterii disciplinare documentele profesionale solicitate, precum și orice alte date și informații necesare soluționării cauzei.

Art.69.- Decizia pronunțată de Comisia superioară de disciplină, precum și cea pronunțată de Consiliul național pot fi contestate la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei circumscripție își desfășoară activitatea managerul de condominiu sancționat, în termen de 30 zile de la comunicare.

Secțiunea a 7-a *Venituri și cheltuieli*

Art.70.- Veniturile Camerei Managerilor de Condominii din România se constituie din:

- a) taxă de înscriere;
- b) cotizații lunare ale membrilor;
- c) contravaloarea serviciilor prestate membrilor sau persoanelor fizice sau juridice;
- d) donații și sponsorizări de la persoane fizice sau juridice;
- e) legate;
- f) drepturi editoriale;
- g) fonduri rezultate din manifestările culturale și științifice;
- h) organizarea de cursuri de educație profesională continuă;
- i) alte surse.

Art.71.- (1) Cotizațiile datorate și neplătite în termenul fixat de către consiliul teritorial de către membrii Camerei Managerilor de Condominii din România determină plata unor penalizări de întârziere în cuantumul prevăzut de dispozițiile legale aplicabile instituțiilor publice.

(2) Aceeași penalitate se va aplica și camerelor teritoriale care nu varsă partea de cotizație stabilită de către Consiliul director național.

Art.72.- (1) Neplata cotizației datorate de membrii Camerei Managerilor de Condominii din România pe o perioadă de 6 luni și după atenționarea scrisă a consiliului local se sancționează cu suspendarea calității de membru al camerei, până la plata cotizației datorate.

(2) Sancțiunea se aplică de către Comisia locală de disciplină, la sesizarea comisiei administrative și financiar-contabile a camerei teritoriale.

Art.73.- Pentru serviciile prestate persoanelor care nu sunt membre ale Camerei Managerilor de Condominii din România, tarifele se stabilesc, după caz, de către Consiliul director național respectiv consiliul camerei teritoriale.

Art.74.- (1) Cuantumul cotizației de membru al Camerei Managerilor de Condominii din România, precum și partea din aceasta care trebuie vărsată către forurile naționale se stabilesc de către Consiliul director național al Camerei Managerilor de Condominii din România.

(2) Partea din cotizația aferentă funcționării structurii naționale va fi virată până cel mai târziu la sfârșitul lunii următoare aceleia pentru care a fost percepută cotizația.

Art.75.- (1) Partea de cotizație datorată Camerei Managerilor de Condominii din România de către Consiliile camerelor teritoriale se va vira către acestea înaintea altor plăți.

(2) Obligația urmăririi și efectuării vărsării cotei aferente Camerei Managerilor de Condominii din România revine președintelui camerei teritoriale.

Art.76.- Veniturile pot fi utilizate pentru cheltuieli cu organizarea și funcționarea, cheltuieli de personal, cheltuieli materiale și servicii, cheltuieli de capital, perfecționarea pregătirii profesionale, acordarea de burse prin concurs managerilor, întrajutorarea managerilor de condominii cu venituri mici, crearea de instituții cu scop filantropic și științific, alte cheltuieli aprobate, după caz, de consiliul camerei teritoriale, respectiv de Consiliul director național.

Art.77.- Practicarea profesiei de manager de condominiu de o persoană care nu are această calitate constituie infracțiune și se pedepsește conform Codului penal.

Art.78.- (1) În vederea facilitării accesului la exercitarea profesiei de manager de condominiu pe teritoriul României, Ministerul Administrației și Internelor în colaborare cu Camerei Managerilor de Condominii din România recunoaște calificările de manager de condominiu dobândite în conformitate cu normele Uniunii Europene, într-un stat membru al Uniunii Europene, într-un stat aparținând Spațiului Economic European sau în Confederația Elvețiană, de către cetățenii acestor state, iar încadrarea în muncă se face conform legii.

(2) Normele privind recunoașterea diplomelor, certificatelor și titlurilor eliberate de un stat membru al Uniunii Europene, de un stat aparținând Spațiului Economic European și de Confederația Elvețiană cetățenilor acestora se elaborează de către Camerei Managerilor de Condominii din România și se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(3) Organizarea examenelor pentru obținerea titlului de atestat pentru exercitarea profesiei de manager de condominiu, precum și eliberarea certificatului de capacitate managerială se face de către consiliile teritoriale.

Art.79.- Atribuțiile Camerei Managerilor de Condominii din România nu pot fi exercitate de nicio altă asociație profesională. Membrii Camerei Managerilor de

Condominii din România pot face parte și din alte asociații profesionale.

Art.80.- Codul deontologic al managerului de condominiu, cu modificările și completările ulterioare, precum și deciziile Consiliului director național care privesc organizarea și funcționarea Camerei Managerilor de Condominii din România, se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Art.81.- Administrația publică locală, prin consiliile județene, respectiv al municipiului București și Consiliul director național al Camerei Managerilor de Condominii din România vor acționa în vederea asigurării, în condițiile legii, de spații corespunzătoare pentru desfășurarea activității, în termen de 60 zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi.

Art.82.- Actualele organe de conducere al Camerei Managerilor de Condominii din România de la nivel național și teritorial vor rămâne în funcție și își vor exercita mandatul până la împlinirea duratei pentru care au fost alese.

Art.83.- Camera Managerilor de Condominii din România înființată și organizată potrivit prezentei legi este continuatoarea de drept a Camerei Managerilor de Condominii din România înființată potrivit legilor anterioare. Patrimoniul și respectiv drepturile și obligațiile anterior născute vor fi preluate de noua organizație profesională constituită potrivit prezentei legi.

Art.84.- Managerul de condominiu este obligat să încheie o asigurare de răspundere civilă pentru greșeli în activitatea profesională.

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.

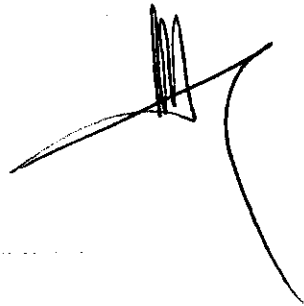
Art.85.- (1) Prezenta lege intră în vigoare la 60 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I.

(2) Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta lege.

Acest proiect de lege se consideră adoptat de Senat în forma inițială, în condițiile articolului 75 alineatul (2) teza a III-a din Constituția României, republicată.

PREȘEDINTELE SENATULUI

Vasile Blaga

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical strokes followed by a long, sweeping curve that extends downwards and to the right.

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

Această componentă cuprinde acele sarcini aferente unei ocupații care au cea mai mare importanță pentru ocupația respectivă și permit diferențierea între o persoană cu performante ridicate în profesia respectivă (expert) și o persoană 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

Această componentă conține informațiile esențiale despre mediul în care practicanții unei ocupații își exercită activitățile menite să ducă la îndeplinire sarcinile aferente și eventualele riscuri la care aceștia 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 oricărei ocupații necesită un anumit traseu de educație sau training finalizat printr-o calificare. Conform Cadrului European al Calificărilor (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 regulă cu o anumită unealtă.

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 educațională.

E1. Aptitudini cognitive

Aptitudine	Nivel de dezvoltare				
	(minim)	(mediu inferior)	(mediu)	(mediu superior)	(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 funcționărești				X	
7. Rapiditatea în reacții		X			
8. Capacitatea decizională					

E2. Aptitudini psihomotorii (AP), senzoriale (AS) și fizice (AF)

E2.1. Aptitudini psihomotorii

- nu sunt relevante

E2.2. Aptitudini senzoriale

- acuitate auditivă
- acuitate vizuală apropiată
- claritate în vorbire

E2.3. 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 bună 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” $\times$ salariul minim).

(3 - 4) $\times$ Salariu minim pe economie.

I. Ocupații similare

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

- administrator piețe și târguri
- administrator
- șef restaurant

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 câte ori este cazul, cu toți factorii implicați în asigurarea unui management performant de proprietate și financiar;
- e) acordarea serviciilor de management de proprietate și financiar se face la cele mai înalte standarde de calitate posibile pe baza unui înalt nivel de competență, aptitudini practice și performante profesionale în concordanță cu progresele științelor și practicii manageriale;
- f) în exercitarea profesiei managerii de condominiu trebuie să dovedească loialitate și solidaritate unii față de alții în orice împrejurare, să-și acorde colegial ajutor și asistență pentru realizarea îndatoririlor profesionale;
- g) managerii de condominiu trebuie să se comporte cu cinste și demnitate profesională și să nu prejudicieze în niciun fel profesia de manager de condominiu sau să submineze încrederea publică în aceasta.

Art.5.-În situațiile în care rezolvarea unei probleme alegerea soluției nu este prevăzută în normele legale, managerul de condominiu trebuie să ia o decizie concordantă cu etica profesiei și să-și asume responsabilitatea.

Art.6.-Pentru respectarea principiilor de mai sus, managerul de condominiu este obligat să-și păstreze libertatea și independența profesională, conform jurământului profesiei.

Art.7.- Camera Managerilor de Condominii din România garantează menținerea standardelor profesionale la cel mai înalt nivel posibil, în scopul protejării proprietății condominiale și individuale prin supravegherea respectării de către managerii de condominiu a îndatoririlor profesionale și a eticii profesionale, precum și prin apărarea independenței, onoarei și demnității profesionale.

CAPITOLUL II **Standarde deontologice**

Secțiunea I

Responsabilitatea personală și independența managerilor de condominiu, managerul de condominiu furnizor de servicii

Art.8.- (1) Indiferent de sfera de activitate, managerul de condominiu trebuie să aibă în centrul atenției sale binele condominiului și a proprietarului în general.

(2) Managerul de condominiu este răspunzător pentru toate deciziile sale profesionale, indiferent de responsabilitățile asumate în exercitarea profesiei sale.

Art.9.- În vederea îndeplinirii dispozițiilor art.8, managerul de condominiu, în timpul exercitării actului profesional, este obligat să respecte următoarele reguli:

- a) să-și exercite profesia în conformitate cu procedurile standard prevăzute în normative, precum și în regulile de bună practică din domeniul său de activitate;
- b) să-și îndeplinească îndatoririle profesionale cu competența și în termenele stabilite;
- c) să profeseze doar în acele posturi în care i se permite să-și respecte îndatoririle esențiale ca manager de condominiu;
- d) să accepte acele posturi pentru care are competența și disponibilitatea necesare pentru a îndeplini cu succes îndatoririle profesionale. În acest sens trebuie să se informeze asupra specificului activității, accesului la mijloacele necesare pentru exercitarea profesiei la standardele necesare;
- e) să-și îndeplinească personal atribuțiile și la nevoie, să delege o persoană competentă autorizată pentru îndeplinirea anumitor activități profesionale, asumându-și răspunderea;
- f) să informeze imediat o persoană responsabilă (președintele asociației de proprietari, președintele comisiei de cenzori) în cazul în care nu își poate îndeplini îndatoririle profesionale, pentru a se lua la timp măsuri de remediere;
- g) să raporteze autorităților competente orice problemă de maximă urgență legată de starea condominiului sau a proprietății individuale;
- h) să se abțină să critice sau să condamne convingerile personale ori religioase ale proprietarilor care apelează la serviciile sale;
- i) să acorde servicii în mod egal pentru toți proprietarii de apartamente, fără discriminare în ordinea solicitării acestora, cu excepția situațiilor de urgență;
- j) să se asigure ca serviciile sale au fost percepute și interese corecte de proprietari, încurajându-i să participe activ la întreținerea condominiului;
- k) să nu refuze nejustificat acordarea serviciilor care intră în atribuții, conform legii și normativelor aprobate de Camera Managerilor de Condominii din România.

Art.10.- Managerul de condominiu poate refuza acordarea unor servicii către proprietarii de apartamente dacă contravin legii sau interesului general al Asociației de proprietari sau sunt de natură să aducă prejudicii serioase condominiului sau proprietarilor individuali.

Art.11.- Înainte de a-și asuma funcția de conducere, managerul de condominiu trebuie să se autoevalueze și să se asigure că este capabil să îndeplinească toate responsabilitățile acestei funcții.

Art.12.- În exercitarea funcției, managerul de condominiu are următoarele obligații:

- a) trebuie să se informeze asupra tuturor aspectelor și cerințelor legate de funcția pe care o îndeplinește;
- b) trebuie să se asigure că toți membrii personalului aflat în subordinea sa sunt informați asupra atribuțiilor profesionale pe care trebuie să le îndeplinească;
- c) trebuie să transmită instrucțiunile clar pentru a împiedica orice risc de eroare, în măsura posibilităților, el va transmite în scris proceduri standard de operare și execuție;
- d) se asigură ca membrii personalului aflat în subordinea sa, își îndeplinesc atribuțiile în conformitate cu prevederile legale, dar și cu competența și aptitudinile personale;
- e) se asigură ca echipamentele, localul și utilitățile de la locul de muncă sunt menținute la standardele acceptate pentru desfășurarea în bune condiții a activităților profesionale;
- f) se asigură ca toate activitățile profesionale desfășurate sub controlul său, precum și cele exercitate de el personal sunt supuse asigurării de răspundere profesională;
- g) se asigură ca toate măsurile privind păstrarea confidențialității sunt efective;
- h) are datoria să notifice Camerei pe raza căreia își desfășoară activitatea, orice schimbare de interes profesional privind membrii personalului din subordinea sa ori funcția sa;
- i) trebuie să accepte, în măsura posibilităților, elevi și studenți, pentru îndeplinirea stagiului de practică în unitatea condominială pe care o administrează.

Secțiunea a 2-a *Competența profesională*

Art.13.- Managerul de condominiu trebuie să-și asigure și să-și mențină la un înalt nivel pregătirea profesională prin actualizarea permanentă a cunoștințelor în aria sa profesională, în scopul îndeplinirii atribuțiilor cu competența necesară.

Art.14.- În vederea actualizării permanente a cunoștințelor lor profesionale, managerul de condominiu este obligat:

- a) să-și planifice și să participe la formele de pregătire profesională organizate sau acreditate de Camera Managerilor de Condominii din România;
- b) să evolueze și să aplice în practica curentă cunoștințele actualizate permanent;
- c) să ateste cu documente doveditoare pregătirea sa, prin formele programelor de dezvoltare profesională acceptate, atunci când acest lucru îi este solicitat de comisiile de specialitate ale camerei teritoriale la care este înregistrat.

Secțiunea a 3-a *Confidențialitatea*

Art.15.- Managerul de condominiu are datoria de a respecta și proteja informația profesională.

Art.16.- Managerul de condominiu trebuie să respecte și să protejeze confidențialitatea informațiilor referitoare la proprietarii de apartamente obținute în cursul activităților profesionale.

Art.17.- Informațiile pot fi dezvăluite în următoarele cazuri:

- a) când proprietarul și-a dat consimțământul scris;
- b) când tutorele proprietarului a consimțit în scris dacă vârsta proprietarului sau starea de sănătate nu permite aceasta;
- c) când este necesar pentru a preveni afectări majore sau punerea în pericol siguranța condominiului, a unei persoane sau a publicului în general;
- d) stabilirea vinovăției în cazul săvârșirii unor infracțiuni, la solicitarea instanței de judecată;

e) în alte situații prevăzute de lege.

Art.18.- Managerul de condominiu nu trebuie să dezvăluie sub nicio formă, informații legate de starea materială a proprietarilor, programul de serviciu al acestora, frecvența cu care locuiește în apartament, modul de asigurare a locuințelor împotriva furturilor, orarul acestora.

Art.19.- Managerul de condominiu trebuie să protejeze informația profesională intimă, respectând următoarele reguli:

a) să nu permită accesul terților la informații privind activitatea unității în care își desfășoară activitatea decât cu acordul scris al angajatorului sau în alte situații prevăzute de lege;

b) să respecte cerințele legale de protecție a informațiilor privind acumularea și utilizarea acestora;

c) să asigure protecția informațiilor la operațiunile de stocare, transmitere, primire ori distragere.

Secțiunea a4-a

Relațiile de colaborare ale managerilor de condominii

Art.20.- În exercitarea profesiei, managerul de condominiu are datoria ca în interesul condominiului și al proprietarului în general, să colaboreze cu toți confrății săi. În acest sens:

a) toți managerii de condominiu își acordă ajutor reciproc și consultanță pentru realizarea îndatoririlor profesionale;

b) managerii de condominiu își rezolvă singuri litigiile, cu respectarea spiritului de colegialitate, dacă nu reușesc, fac apel la comisia de litigii a Camerei;

c) managerul de condominiu trebuie să-și trateze toți colaboratorii cu respect, bunăvoință și colegialitate;

d) managerul de condominiu trebuie să dovedească în orice împrejurare solidaritate față de colegii săi și loialitate față de corpul profesional și profesia de manager de condominiu.

Art.21.- În interesul proprietarilor, managerul de condominiu trebuie să colaboreze cu conducerea Asociațiilor de proprietari. În acest sens:

a) managerul de condominiu colaborează activ cu președintele asociației de proprietari pentru realizarea obiectivelor privind administrarea condominiului, a managementului de proprietăți și financiar;

b) în colaborarea sa cu președintele asociației de proprietari, managerul de condominiu se va obține de la orice înțelegere în scop material sau de altă natură care ar avea drept rezultat încălcarea drepturilor proprietarilor de apartamente;

c) managerul de condominiu trebuie să se abțină de la orice fapt care ar putea aduce prejudicii demnității și imaginii președintelui de asociație, membrilor Comitetului Executiv al asociației de proprietari pentru a nu crea neîncredere a proprietarului.

Secțiunea a 5-a

Concurența neloială

Art.22.- Managerul de condominiu nu trebuie să utilizeze mijloacele concurenței neloiale în vederea obținerii unor avantaje materiale sau de altă natură.

Art.23.- Se consideră a fi practici neloiale, fără a fi limitative următoarele activități:

a) atragerea asociației de proprietari prin oferirea de avantaje materiale sau reclamă mincinoasă;

b) folosirea de funcția deținută ori de mandatul încredințat în cadrul organelor de conducere pentru atragerea de asociații de proprietari.

Art.24.- Este sancționabilă denunțarea nejustificată și în scop concurențial a colegilor.

Secțiunea a 6-a Publicitatea

Art.25.- Orice informație furnizată publicului de către managerul de condominiu în legătură cu serviciile de administrare a condominiilor oferite trebuie să fie corectă, decentă, legală și onestă.

Art.26.- Orice informație și material promoțional cu privire la serviciile profesionale trebuie să fie în concordanță cu rolul managerului de condominiu în promovarea calității actului de administrare a condominiului și să permită proprietarilor și asociațiilor de proprietari să decidă independent asupra solicitării serviciului respectiv.

Art.27.- În scopul promovării unor servicii proprii, managerii de condominiu trebuie să se abțină de la a defăima serviciile profesionale ale altor confrăți.

Art.28.- Managerul de condominiu trebuie să se abțină de la orice procedee sau mijloace contrare demnității profesionale, care ar prejudicia dreptul asociației de proprietari și proprietarului în general de a-și alege singuri managerii de condominiu.

Art.29.- În cazuri de urgență majoră, managerul de condominiu este obligat să se prezinte la serviciu, dacă este solicitat și în afara programului unității condominiale.

CAPITOLUL III Dispoziții finale

Art.30.- Managerul de condominiu răspunde disciplinar pentru nerespectarea legilor și regulamentelor profesionale, a Codului deontologic al managerului de condominiu și a regulilor de bună practică profesională, a Statului Camerei Managerilor de Condominii din România, pentru deciziile adoptate de organele de conducere ale Camerei Managerilor de Condominii din România, precum și pentru orice fapte săvârșite în legătură cu profesia sau în afara acesteia, care sunt de natură să prejudicieze onoarea și prestigiul profesiei sau ale Camerei Managerilor de Condominii din România.

Art.31.- Orice comportament în exercitarea profesiei, care încalcă principiile prezentului cod, poate face obiectul unei reclamații privind încălcarea eticii profesionale de către managerul de condominiu.

Art.32.- Judecarea cazurilor de abateri de la prezentul cod se soluționează, conform legii și Statului Camerei Managerilor de Condominii din România, de comisia de disciplină competentă.

Art.33.- În aplicarea procedurii disciplinare, instanțele Camerei Managerilor de Condominii din România trebuie să judece cauzele disciplinare ținând cont de circumstanțele în care s-a petrecut fapta.