



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Biroul reprezentant al Senatului
Bp. 325 16.09.2014

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art. 111 alin. (1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la propunerea legislativă intitulată „*Lege privind exercitarea profesiei de manager de condominii, de organizare și funcționare a Camerei Managerilor de Condominii din România*”, inițiată de 8 senatori – Grupurile parlamentare ale PSD, PNL, UDMR, PD-L, independenți (Bp. 325/2011).

I. Principalele reglementări

Această propunere legislativă are ca obiect de reglementare statutul profesiei de manager de condominii, precum și înființarea, organizarea și funcționarea Camerei Managerilor de Condominii din România (CMC).

În acest sens, inițiativa legislativă reglementează, în principal, următoarele:

- exercitarea profesiei de manager de condominii;
- organizarea și funcționarea CMC;
- răspunderea disciplinară a managerilor de condominii;
- veniturile și cheltuielile CMC;
- codul deontologic al managerului de condominiu.

II. Observații

1. *Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare* este principalul act normativ care reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și exploatare a clădirilor de locuințe aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, de drept public ori de drept privat, inclusiv cele care au în structura lor și spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

Ca atare, considerăm că orice inițiativă care vizează domeniul asociațiilor de proprietari și, implicit, administrarea clădirilor de locuințe trebuie raportată la dispozițiile actului normativ anterior menționat.

2. Precizăm faptul că Ministerul Administrației și Internelor a elaborat, împreună cu Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, un proiect de act normativ care va reglementa înființarea, organizarea și funcționarea condominiilor și a asociațiilor de proprietari și prin care se propune abrogarea *Legii nr. 230/2007*, ce urmează a fi promovat spre adoptare cu respectarea procedurilor legale incidente în domeniu.

2. Prevederile prezentei propuneri legislative vor fi analizate în contextul proiectului de lege anterior menționat, iar în măsura în care vor fi apreciate ca valide, acestea vor fi preluate în cuprinsul acestui proiect.

Trebuie subliniat, totodată, că reglementarea preconizată propune unele definiții lipsite de claritate, concizia și precizia specifice stilului normativ și, în plus, o parte dintre acestea se regăsesc în cuprinsul altor acte normative, fiind necesară eliminarea lor din proiect pentru a nu da naștere unor paralelisme legislative interzise potrivit art. 16 din *Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Astfel, anumiți termeni definiți la art. 2 al inițiativei legislative (de exemplu condominiu, imobil, proprietate comună) se regăsesc și în cuprinsul *noului Cod civil*, precum și în *Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, în acest ultim act normativ Capitolul 4 fiind dedicat administrării clădirilor de locuit.

Având în vedere iminenta intrare în vigoare a *noului Cod civil*, la data de 1 octombrie 2011, precum și faptul că în inițiativa legislativă nu există dispoziții de abrogare a altor acte normative cu incidență în materie, se impunea cu necesitate corelarea tuturor dispozițiilor din actele normative incidente, fie

prin inserarea unor dispoziții de abrogare, fie prin concentrarea materiei într-o reglementare unică.

În ceea ce privește definiția dată „*managerului de condominiu*”, din cuprinsul art. 2 alin. (1) lit. e) al inițiativei legislative. Considerăm că acesta nu poate fi definit ca o „*modalitate prin care se asigură management de proprietate*”. Definiția nu are un înțeles clar, fluent și inteligibil.

Facem precizarea că, prin *Ordinul comun al ministrului muncii, familiei și protecției sociale și al președintelui Institutului Național de Statistică nr. 453/1365/2010 privind completarea Clasificării ocupațiilor din România*, s-a introdus o nouă ocupație, respectiv cea de „*Manager de clădire*” (Cod 214908).

3. Referitor la art. 10 lit. a) din propunerea legislativă, precizăm că nu vedem situațiile practice în care managerii de condominii pot săvârși, în împrejurări legate de exercitarea profesiei de manager, infracțiuni contra umanității sau vieții, astfel că soluția propusă apare ca lipsită de aplicabilitate practică.

4. Considerăm că soluțiile propuse de art. 12, art. 28 și art. 30 din inițiativa legislativă, care condiționează exercitarea profesiei de manager de condominiu de adeziunea la CMC, îngrădesc dreptul managerilor de condominiu de a se asocia potrivit voinței proprii, fiind create, astfel, premisele unor vicii de neconstituționalitate din prisma prevederilor art. 40 alin. (1) din *Constituția României, republicată*.

5. Art. 12, art. 18, art. 28, art. 29, art. 34 și art. 78 nu respectă în totalitate prevederile Directivei 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne, art. 9 – *Regimuri de autorizare*, art. 10 – *Condiții de acordare a autorizației* și art. 11 – *Durata autorizației*. Totodată, trebuie avute în vedere prevederile art. 14 – *Cerințe interzise* și ale art. 15 – *Cerințe care trebuie evaluate* din *Directiva 2006/123/CE*.

6. Referitor la dispozițiile **Capitolului III – Organizarea și funcționarea Camerei Managerilor de Condominii din România**, prin care se propune organizarea CMC sub forma unei „*organizații profesionale de interes public (...) pe criterii teritoriale la nivel național și județean, respectiv a municipiului București*”, considerăm că înființarea unui astfel de organism cu structură piramidală, cu costuri bugetare mari (de utilitate publică) și cu competențe de

control care se suprapun cu ale altor instituții abilitate prin acte normative, nu se justifică.

7. Potrivit art. 25 lit. c), art. 45 lit. a) și lit. b), precum și art. 51 lit. b) din propunerea legislativă, CMC, prin Consiliul director național, elaborează și adoptă *Codul deontologic al managerului de condominiu*, or acesta din urmă se regăsește în **Anexa nr. 2** la inițiativa legislativă, astfel că normele propuse nu se justifică.

Aceleași considerente le reiterăm și pentru dispozițiile propuse prin art. 80 al inițiativei legislative, potrivit cărora *Codul deontologic al managerului de condominiu, cu modificările și completările ulterioare*, se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

8. Considerăm că textul art. 28 alin. (2) al inițiativei legislative, care recunoaște de drept calitatea de membru al CMC tuturor membrilor înscrși în entitatea existentă până la data intrării în vigoare a reglementării preconizate, asigură un regim preferențial beneficiarilor textului legal propus. Or, prin stabilirea de către legiuitor, numai pentru o parte dintre managerii de condominii, a unor condiții diferite față de regulile generale privind dobândirea calității de membru al CMC, se încalcă prevederile art. 16 din *Constituție*.

9. Art. 30 din propunerea legislativă instituie pentru managerii de condominiu din România obligația de a se înscrie, ca membri ai CMC, la Camera teritorială în raza căreia își desfășoară activitatea și își au domiciliul sau reședința.

Considerăm că această soluție legislativă poate genera dificultăți practice în aplicarea sa, având în vedere posibilitatea managerilor de condominiu de a-și desfășura activitatea și în altă localitate decât cea în care au domiciliul sau reședința.

De altfel, semnalăm și faptul că managerii de condominiu pot fi și persoane juridice, care au sediu, nu reședință sau domiciliu.

10. Reglementarea avută în vedere de inițiatorii propunerii legislative în cadrul art. 68, prin care se prevede obligativitatea asociațiilor de proprietari și a persoanelor fizice de a pune la dispoziția comisiilor de disciplină documente, alte date și informații pentru investigarea abaterilor disciplinare, nu este fundamentată în *Expunerea de motive*. Nu considerăm oportună introducerea unui astfel de raport obligatoriu între persoanele fizice și juridice de drept privat și comisiile Camerei.

11. În ceea ce privește art. 81, prin care se stabilesc unele obligații în sarcina autorităților administrației publice locale, semnalăm că, în contextul actualei situații economice, autoritățile administrației publice locale nu pot îndeplini astfel de obligații.

În context, relevăm faptul că, în procesul de elaborare și promovare a inițiativei legislative, inițiatorii ar fi trebuit să țină seama de necesitatea respectării principiului autonomiei locale.

Întrucât propunerea legislativă cuprinde prevederi care vizează în mod direct și activitatea autorităților administrației publice locale, având în vedere dispozițiile art. 8 din *Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, precizăm că, înainte de adoptarea oricărei decizii, cu privire la soluțiile vizate de inițiatori, trebuie consultate și structurile asociative ale autorităților administrației publice locale.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate, Guvernul nu susține adoptarea acestei propuneri legislative.

Cu stimă,



Emil BOC

Domnului senator **Mircea Dan GEOANĂ**

Președintele Senatului