



# COD ETIC

Patronatul Proprietarilor de Clădiri din România(RABO)

---

## CUPRINS

I. INTRODUCERE.....	4
II. PRINCIPII GENERALE.....	5
III. RECOMANDĂRI DE BUNE PRACTICI.....	7
IV. RELAȚII ÎNTRE MEMBRII PATRONATULUI.....	8
V. SANȚIUNI DISCIPLINARE ȘI PROCEDURA DE APLICARE.....	8
VI. ALTE PREVEDERI.....	10

## SCRISOARE DIN PARTEA PREȘEDINTELUI PATRONATULUI PROPRIETARILOR DE CLĂDIRI DIN ROMÂNIA (RABO)

Acest cod etic („Codul Etic” sau „Codul”), împreună cu valorile noastre comune, reprezintă un ghid despre maniera în care înțelegem să transpunem în practică reputația și profesionalismul, respectiv despre modul în care gândim dezvoltarea unei piețe a proprietăților imobiliare armonizată la nivel european.

Codul Etic al Patronatului Proprietarilor de Clădiri din România (RABO) reflectă dedicarea noastră pentru desfășurarea responsabilă a activităților, iar prin respectarea lui, ne asigurăm că suntem un partener de încredere pentru



clienții, partenerii, colaboratorii și angajații noștri.

Fiecare dintre noi este responsabil pentru respectarea unor standarde profesionale înalte, iar prin acest angajament comun al nostru comun ne asigurăm de respectarea unor norme etice înalte. Sunt convins că veți împărtăși aceste principii în activitatea zilnică și împreună, vom contribui la stabilirea unui cadru de lucru transparent și de încredere de care să fim cu toții mândri că facem parte.

### **Liviu TUDOR**

Fondatorul și Președintele Patronatului Proprietarilor de Clădiri din România / Romanian Association of Buildings Owners („RABO”).

Vicepreședinte European Property Federation (EPF), cu sediul la Bruxelles.

## I. INTRODUCERE

**Art.1** Proprietățile imobiliare de pe teritoriul României sunt dezvoltate, construite și administrate atât în conformitate cu legislația românească, cât și cu standardele, normele, regulamentele și directivele Uniunii Europene din care suntem parte. Prezentul Cod Etic, astfel cum este acesta descris mai jos, se bazează pe dorința membrilor Patronatului Proprietarilor de Clădiri din România („**Membrii Patronatului**” sau „**Membrii**”) ca investiția, dezvoltarea, construirea și administrarea proprietăților imobiliare să se desfășoare pe bază de respect reciproc și în conformitate cu normele etice similare, de cel puțin același nivel, existente în alte țări europene.

Principiile menționate în “Codul European de Etică al Profesioniștilor din Real Estate” (“European Code of Ethics for Real Estate Professionals”), adoptat în anul 2006 de către CEPI (Consiliul European al Profesiilor din Real Estate) sunt, deci, încorporate în prezentul Codul Etic.

**Art.2** Prezentul Cod Etic stabilește standardele de bază privind etica și comportamentul Membrilor Patronatului care vor acționa în deplină conformitate cu acesta. În plus, Codul reflectă valorile și principiile Patronatului Proprietarilor de Clădiri din România privind etica în afaceri.

**Art.3** Codul servește drept ghid de îndrumare pentru proprietarii, dezvoltatorii de proprietăți imobiliare, angajații companiilor de profil, clienții, partenerii, colaboratorii, angajații și consumatorii de servicii imobiliare, dar și publicului larg, în general, în privința obligațiilor de natură etică aplicabile persoanelor cu responsabilități care își desfășoară activitatea în acest domeniu. De asemenea, Codul are ca scop garantarea și menținerea unui mediu de lucru bazat pe respect reciproc.

**Art.4** Codul se aplică tuturor Membrilor Patronatului și reprezentanților acestora, indiferent de segmentul de piață pe care aceștia activează (rezidențial, industrial sau comercial) și de forma juridică de organizare, de drept public sau privat. Codul exprimă modul în care Membrii înțeleg standardele de profesionalism și de conduită etică pe care trebuie să le respecte.

## **II. PRINCIPII GENERALE**

**Art.5** Membrii Patronatului sunt conștienți de rolul deosebit pe care îl au în societate, drept ocrotitori ai mediului imobiliar și de promotori ai unui segment de piață extrem de important pentru economia țării și bunăstarea generală a societății. În consecință, Membrii Patronatului își vor desfășura activitățile în mod responsabil, dovedind profesionalism în relația cu partenerii, clienții, colaboratorii, angajații și orice alte părți interesate.

**Art.6** Membrii Patronatului au obligația de a se asigura că, prin educație, pregătire și instruire continuă, schimburi de experiență sau prin orice alte modalități, dețin cunoștințele necesare pentru a-și îndeplini sarcinile de proprietar, investitor și/sau dezvoltator de proprietăți imobiliare. Acest lucru include, însă fără a se limita la acestea, cunoștințe despre clădiri, finanțare, dezvoltare, construcții, administrare și întreținere a proprietăților imobiliare, cu privire la legislația aplicabilă, dar și despre condițiile de transfer ale bunurilor imobile, de eliberare a autorizațiilor, fiscalitate, precum și despre economia investițiilor în proprietăți imobiliare.

**Art.7** Este de datoria Membrilor Patronatului care sunt implicați în dezvoltarea și administrarea de proprietăți imobiliare să se asigure că atât ei

înșiși, cât și angajații lor, dețin cunoștințele necesare pentru îndeplinirea sarcinilor care le revin, într-un mod profesionist. Este obligația Membrilor Patronatului să se asigure că angajații lor sunt informați cu privire la prevederile legislative, normele, standardele și cele mai bune practici operaționale. În plus, este tot de datoria acestora să se asigure că angajații sunt implicați și parcurg un proces continuu de consolidare a abilităților și competențelor profesionale, prin educație și instruire continuă.

**Art.8** Membrii Patronatului trebuie să-și respecte chiriașii, utilizatorii, furnizorii, partenerii, colaboratorii și prestatorii de servicii, precum și orice alte persoane implicate în sectorul imobiliar, indiferent de sex, vârstă, rasă, culoare a pielii, limbă, religie, concepte politice sau de altă natură, naționalitate, statut social, afiliere, etnie etc.

**Art.9** Membrii Patronatului trebuie să dea dovadă de decență și loialitate față de societate, în ansamblul ei.

**Art.10** Dezvoltarea și administrarea proprietăților imobiliare va fi efectuată, în orice moment, în conformitate cu :

- legislația aplicabilă în vigoare;
- toate înțelegerile, acordurile și contractele care au legătură cu proprietatea imobiliară, inclusiv însă fără a se limita la contractele de dezvoltare, administrare și de închiriere;
- prezentul Cod Etic.

### III. RECOMANDĂRI DE BUNE PRACTICI

**Art.11** Orice tip de proprietate imobiliară trebuie să fie dezvoltată, construită și administrată pe baza unor contracte încheiate în formă scrisă, în conformitate cu standardele similare existente pe piață.

**Art.12** Membrii Patronatului trebuie să ofere clienților și/sau partenerilor, în mod permanent, următoarele informații, precum și orice altă informație suplimentară considerată a fi utilă și relevantă cu privire la dezvoltarea sau administrarea proprietăților imobiliare:

- numele dezvoltatorului sau administratorului proprietății imobiliare;
- informații cu privire la forma juridică de organizare a societății;
- adresa completă, număr de telefon, e-mail;

**Art.13** Membrii Patronatului se angajează să urmărească permanent și riguros interesele clienților și/sau partenerilor, în conformitate cu contractul de dezvoltare sau administrare a proprietății imobiliare. Dezvoltarea, administrarea sau orice alte procese adiționale vor trebui efectuate cu promptitudinea corespunzătoare. Clienții și/sau partenerii trebuie să fie informați în permanență, în legătură cu orice aspecte specifice legate de dezvoltarea sau administrarea curentă a proprietății imobiliare.

**Art.14** La încheierea perioadei de valabilitate a contractului de dezvoltare sau administrare a proprietății imobiliare, dezvoltatorul acesteia trebuie să îi predea proprietarului sau împuternicitului acestuia toate informațiile necesare, astfel încât persoana în cauză să poată continua administrarea în cele mai bune condiții.

**Art.15** Membrii Patronatului trebuie să evite conflictele de interese și/sau practicile neloiale.

**Art.16** Toate informațiile legate de clienți și/sau parteneri, precum și detaliile și informațiile care îi privesc pe aceștia și pe care Membrii Patronatului

sau angajații acestuia le dețin, sau despre care au cunoștință ca urmare a activității lor profesionale, trebuie tratate cu maximă confidențialitate.

## IV. RELAȚII ÎNTRE MEMBRII PATRONATULUI

**Art.17** Membrii Patronatului trebuie să dea dovadă de spirit colegial și să se abțină de la critici neprincipiale sau nepotrivite ori negative la adresa unui coleg, la persoana, munca acestuia sau în legătură cu câștigurile sale. Membrii Patronatului trebuie să împărtășească din cunoștințele lor profesionale și experiența acumulată, pentru a asigura îmbunătățirea continuă a calității serviciilor oferite clienților, partenerilor și consumatorilor.

**Art.18** Un Membru care consideră că activitatea unui alt Membru încalcă prevederile prezentului Cod Etic poate depune o sesizare la secretariatul Patronatului. În aceeași manieră, un Membru care a fost criticat pentru că nu a dat dovadă de spirit colegial sau pentru că a încălcat în orice alt fel, prevederile prezentului Cod Etic, poate solicita, de asemenea, o analiză din partea Patronatului.

## V. SANȚIUNI DISCIPLINARE ȘI PROCEDURA DE APLICARE

**Art.19** În cazul încălcării dispozițiilor legale și/sau ale prezentului Cod Etic, Membrii Patronatului pot fi supuși uneia dintre următoarele sancțiuni:

- avertisment scris;



- suspendarea temporară de până la maximum 3 luni a calității de Membru al Patronatului;
- excluderea din rândul Membrilor Patronatului.

**Art.20** Abateri de la prevederile prezentului Cod Etic pot fi considerate:

- incompatibilitatea cu specificul Patronatului sau cu activitatea conducerii acestuia, respectiv opoziția față de scopurile și interesele declarate prin prezentul;
- nerespectarea legislației cu bună știință sau din neglijență.

**Art.21** Comitetul executiv al Patronatului este organismul competent pentru a aplica oricare dintre sancțiunile menționate în cadrul art. 19 de mai sus. Secretariatul Patronatului este obligat ca în termen de minimum 10 zile calendaristice înainte de aplicarea sancțiunii, să adreseze, în scris, o notificare prin care informează Membrul în cauză asupra deciziei de sancționare.

**Art.22** Dacă dialogul unuia dintre Membrii cu un alt Membru al organizației nu conduce la o soluționare amiabilă a dezacordului, conflictului sau neînțelegerii, secretariatul Patronatului va analiza sesizarea și argumentele care o însoțesc. Secretariatul poate respinge sesizările considerate a fi neîntemeiate.

**Art.23** Secretariatul Patronatului va transmite sesizarea și eventualele argumente Membrului în cauză, acesta având un termen de maximum patru săptămâni pentru a-și exprima punctul de vedere în apărarea sa. Secretariatul va decide dacă sunt necesare mai multe argumente, dovezi, declarații de la cele două părți și, de asemenea, va stabili un termen limită pentru susținerea acestora. Secretariatul decide asupra momentului în care întregul proces de corespondență poate fi considerat încheiat.

**Art.24** Patronatul poate analiza, de asemenea, cazuri din oficiu împotriva unui Membru, în ipoteza în care organizația este informată prin orice mijloace sau se autoinformează despre nerespectarea sau încălcarea Codului Etic de către unul

dintre Membri. În acest caz, secretariatul se va adresa respectivului Membru și îi va solicita un punct de vedere sau declarație. Pe baza analizei efectuate de secretariat și a declarației respectivului membru, secretariatul va deschide un dosar al cazului. Membrii care solicită această analiză trebuie să plătească o taxa Patronatului, al cărei quantum este stabilit în funcție de timpul alocat analizei, care va fi actualizat la anumite perioade de timp.

**Art.25** Dacă un Membru al Patronatului, după analiza cazului și prezentarea acestuia în fața comitetului executiv, nu a fost găsit vinovat de încălcarea sau nerespectarea prevederilor Codului Etic, acesta poate solicita publicarea deciziei pe website-ul Patronatului, fără niciun cost.

## VI. ALTE PREVEDERI

**Art.26** Comitetul executiv al Patronatului poate oricând să aducă anumite modificări prezentului Cod Etic.

**Art.27** Conform deciziei comitetului executiv al Patronatului Proprietarilor de Clădiri din România, prezentul Cod Etic intră în vigoare începând cu data de 01 iunie 2016.

București, România

### Contact

Patronatul Proprietarilor de Clădiri din România  
Str. Dr. Nicolae Turnescu, nr 1A, Sector 5, București  
Telefon: +4021 53 90 230  
E-mail: [office@rabo.org.ro](mailto:office@rabo.org.ro)  
Web: [www.rabo.org.ro](http://www.rabo.org.ro)