

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice
în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari – proiect din inițiativa primarului;

Analizând **Referatul nr. 455582/305** din 28 septembrie 2018 al Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală prin care se propune aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari;

Reținând prevederile art. 10 alin. 5, alin. 6, precum și art. 64 alin. 1 și alin. 10 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari.

1.1. Metodologia se constituie în Anexa 1 la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art. 2. Se aprobă modelul Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii și se constituie în Anexa 2 la hotărâre, care face parte integrantă din aceasta.

Art. 3. La data intrării în vigoare a prezentei, Hotărârea nr. 283/2010, Hotărârea nr. 119/2011 și Hotărârea nr. 127/2013 privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari își încetează aplicabilitatea.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală, Direcția economică și Direcția Generală Poliția locală.



Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. **Aurora ROȘCA**



METODOLOGIA
de atestare a persoanelor fizice
în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari

1. Pot fi atestate ca administratori de condominii toate persoanele fizice care au solicitat atestarea, îndeplinesc condițiile stabilite de lege și, prin urmare, al căror dosar, în urma verificării, a fost admis, precum și pensionarii din sistemul public de pensii, care pot cumula pensia cu venituri realizate din activități independente, așa cum sunt reglementate de Codul fiscal, indiferent de nivelul acestora, în condițiile art. 118 din Legea nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice, cu modificările și completările ulterioare.

2. Administratorii de condominii, care desfășoară activități de administrare tehnică (administrare propriu-zisă a structurii imobilului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației) și administrare financiară (contabilitate și casierie), sunt atestați în condițiile prezentei metodologii.

3. Nu pot fi atestate persoanele fizice care au suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni, pensionarii beneficiari de pensie anticipată, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul I și II, conform prevederilor Legii nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice, cu modificările și completările ulterioare, care desfășoară activități pe bază de contract individual de muncă.

3.1. În conformitate cu prevederile aceleiași legi, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul III pot fi atestate, cu precizarea că ele pot desfășura această activitate doar patru ore pe zi, în baza contractului individual de muncă.

4. Atestarea persoanelor fizice care au solicitat Certificat de atestare a calității de administrator de condominii este făcută de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală.

5. Persoanele fizice care solicită atestarea lor în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari vor depune o cerere-tip la Primăria municipiului Cluj-Napoca (C.I.C.) și un dosar care va cuprinde: curriculum vitae, adeverință medicală eliberată de medicul de familie, copii de pe actele de stare civilă (certificat de naștere și de căsătorie, acolo unde este cazul), copii de pe actele de studii (cel puțin studii medii cu diplomă de bacalaureat), inclusiv copie de pe certificatul de calificare profesională, certificatul de cazier judiciar, cazierul fiscal, precum și codul unic de înregistrare – pentru persoanele fizice autorizate.

6. Capacitatea de a fi atestați a solicitanților va fi evaluată de către Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală, în termen de 90 de zile de la înregistrarea cererii, conform legii.

6.1. În situația în care înscrierile nu ating numărul de cel puțin 20 de solicitanți, termenul va fi prelungit până la completarea numărului de înscriși.

7. Evaluarea capacității constă în verificarea dosarului, precum și într-un test-grilă de verificare a cunoștințelor privind actele normative în domeniu. Este considerat admis, candidatul care a obținut minimum 70 de puncte, în urma examenului organizat sub formă de test grilă.

8. Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii este eliberat pentru perioadă de patru ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

8.1 Certificatele eliberate anterior, pe perioadă nedeterminată, rămân valabile.

9. Formatul certificatului de atestare, aprobat de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, este Anexă la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

10. Persoana fizică, declarată respinsă la sesiunea de verificare prin testul-grilă, poate să se prezinte la o nouă verificare a cunoștințelor, dacă solicită reexaminarea printr-o nouă cerere, dosarul depus anterior rămânând valabil, schimbându-se doar acele documente a căror valabilitate a expirat.

10.1. În perioada de valabilitate a Certificatului de cazier, care este de șase luni, titularul acestuia poate să fi săvârșit o faptă de natură penală.

10.2. În acest caz, acesta va depune o declarație, pe proprie răspundere, din care să reiasă faptul că nu a săvârșit nicio faptă de natură penală în această perioadă.

11. La reexaminare, candidații vor achita o taxă de 50 de lei, pentru fiecare reexaminare, care se constituie în decontarea cheltuielilor materiale (formulare, hârtie, tonner etc.).

12. Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii va fi eliberat în baza unei dispoziții cu caracter individual a primarului și va fi înmănat, însoțit de actul administrativ, persoanei fizice atestate, în cadru festiv de către Primarul municipiului Cluj-Napoca sau înlocuitorul acestuia.

13. **Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii** va cuprinde sigla unității administrativ-teritoriale, autoritatea emitentă, seria și numărul, actul normativ în baza căruia este eliberat, numele, prenumele și CNP-ul titularului, semnătura și ștampila autorității emitente – Primarul municipiului Cluj-Napoca, termenul de valabilitate, precum și numărul și data actului administrativ în baza căruia certificatul a fost retras, atunci când este cazul.

14. **Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii** poate fi retras de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală, în baza unei dispoziții a primarului cu caracter individual, și numai atunci când se constată încălcarea prevederilor legale în cadrul activității de administrator, dar și pentru nemă îndeplinirea condițiilor impuse de lege la atestare.

15. Modalitatea de aducere la cunoștință a dispoziției individuale de retragere a Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii se face în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

15.1. Aceasta va fi transmisă titularului o singură dată, prin poștă, cu confirmare de primire.

15.2. În cazul în care se constată neridicarea, din diferite motive, a plicului cu dispoziția de retragere, aceasta va fi afișată la domiciliu pe ușa apartamentului titularului, în prezența unui martor și a reprezentanților Direcției Generale Poliția locală, în urma căreia va fi întocmit un proces-verbal de afișare și va fi fotografiat momentul afișării.

15.3. Fotografia va fi atașată procesului-verbal și, concomitent, o copie a dispoziției va fi

afișată la sediul Primăriei municipiului Cluj-Napoca, din Calea Moșilor nr. 3, la avizierul Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală de la etajul 2.

15.4. Toate asociațiile de proprietari vor fi înștiințate de faptul că administratorului în cauză i-a fost retras atestatul.

15.5. Astfel, va fi eliminată posibilitatea folosirii unei copii fidele color a atestatului în vederea practicării nelegale a profesiei de administrator.

15.6. Administratorul are obligația ca, în termen de maxim cinci zile de la primirea dispoziției sau de la afișarea acesteia la domiciliu, să predea Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii emitentului.

15.7. În caz de nepredare, vor fi aplicate sancțiuni contravenționale persoanei responsabile, în conformitate cu prevederile Legii nr. 180/2002 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare.

16. O copie după dispoziția de retragere a Certificatului de atestare a calității de administrator va fi comunicată și președintelui asociației de proprietari, prin procedura indicată mai sus.

16.1. Acesta va constata încetarea de drept a contractului individual de muncă încheiat între administrator și asociația de proprietari, în conformitate cu prevederile art. 56 alin. 1 lit. g) din Codul Muncii, republicat.¹

16.2. Președintele asociației de proprietari are obligația să procedeze, în termen de 10 zile, la convocarea unei adunări generale², în vederea înștiințării proprietarilor despre măsura dispusă față de administrator.

16.3. Termenul de 10 zile va fi comunicat președintelui prin scrisoarea cu confirmare de primire a copieii dispoziției sau, în caz de neridicare a acesteia, prin procesul-verbal de afișare.

16.4. În temeiul art. 56 alin. 2 Codul Muncii, republicat, constatarea cazului de încetare de drept a contractului individual de muncă va fi făcută în termen de cinci zile lucrătoare de la intervenirea acestuia, în scris, prin decizia comitetului executiv reprezentat prin președintele asociației de proprietari³ și se comunică persoanei aflată în situația respectivă în termen de cinci zile lucrătoare.

16.5. În cazul nerespectării de către președintele asociației de proprietari a obligațiilor indicate anterior, vor fi aplicate sancțiuni contravenționale față de acesta, conform prevederilor legale în vigoare.⁴

17. După retragerea Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii, persoana căreia i s-a retras atestatul se poate înscrie pentru o nouă atestare, după o perioadă de minimum trei luni de la comunicarea retragerii, în condițiile legii, dacă retragerea nu s-a produs din motivul săvârșirii unor fapte de natură penală pentru care a primit amendă penală sau a fost condamnat definitiv sau cu suspendare a executării pedepsei.

18. Degradarea, distrugerea sau pierderea Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii va fi adusă la cunoștința autorității pulice – serviciului de specialitate, în termen de 48 de ore de

1. Art. 56 alin. 1 din Codul muncii, republicat.

2. Art. 47 alin. 1 din Legea nr. 196/2018.

3. Art. 53 lit. K din Legea nr. 196/2018.

4. Art. 102 alin. 1 lit e din Legea nr. 196/2018.

la producerea evenimentului.

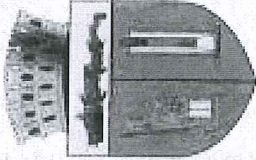
19. Persoana fizică poate solicita, printr-o adresă, eliberarea unei adeverințe din care să reiasă faptul că este atestată, adeverință care va ține loc certificatului de atestare degradat sau pierdut.

20. După patru ani de la atestare, persoana în cauză solicită reatestarea după aceeași procedură.



Secretarul municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

Șeful serviciului,
Dr. Dumitru BOBINĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CERTIFICAT DE ATESTARE

A CALITĂȚII DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINII

Primarul municipiului Cluj-Napoca,
în baza prevederilor Legii nr. 196/2018 și a Dispoziției nr. ___,
atestă pe dl. _____,

având C.N.P. _____

în calitate de **ADMINISTRATOR DE CONDOMINII**.



PRIMAR,
Emil BOC

În situațiile prevăzute de lege, certificatul de atestare a calității de administrator de condominii este retras în baza dispoziției primarului. El poate fi retras și prin hotărâre judecătorească definitivă. Prezentul atestat este valabil 4 ani de la data eliberării.