

HOTARARE

privind aprobarea Regulamentului referitor la atestarea persoanelor fizice din orașul Plopeni pentru administrarea de condominii

În temeiul art.139, alin.(1), din OUG nr.57/2019, modificata si completata, privind Codul administrativ;

ținând cont de prevederile art.129, alin (2), lit.d) coroborat cu alin.(7) lit.p) din OUG nr.57/2019 , modificata si completata, privind Codul administrativ;

luând în considerare prevederile:

a) art.10, alin.(5) si (6),ale art.64 din Legea nr.196/2018, actualizata, privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor;

b) Legii nr.82/1991 a contabilitatii, modificata si completata;

c) Legii nr.22/1969, modificata si completata, privind angajarea gestionarilor, constituirea de garantii si raspunderea în legatura cu gestionarea bunurilor agentilor economici, autoritatilor si institutiilor publice;

d) Legii nr.53/2003, privind Codul muncii, cu modificarile si completarile ulterioare;

e) Legii nr.227/2015, modificata si completata, privind Codul fiscal;

f) Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr.3103/2017 privind aprobarea Reglementarilor contabile pentru persoane juridice fara scop patrimonial;

vazand:

a) referatul de aprobare nr.6084/21.06.2022 al primarului orașului Plopeni;

b) raportul nr.5843 din 14.06.2022 al compartimentului administratie publica locala;
Consiliul Local al Orasului Plopeni adopta prezenta hotarare.

Art.1. Se aproba Regulamentul privind atestarea persoanelor fizice din orasul Plopeni pentru administrarea de condominii, în conformitate cu anexa la prezenta hotarare, care face parte integranta din aceasta.

Art.2. Se imputerniceste Primarul orasului Plopeni sa elibereze, sa suspende si sa retraga atestatul persoanelor fizice pentru administrarea de condominii, la propunerea Asociatiei de proprietari si în conditiile precizate în Regulamentul prevazut la art.1.

Art.3. Începând cu data intrarii în vigoare a prezentului Regulament, prin publicare, se abroga orice dispozitie contrare acestuia.

Art.4. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica prin grija secretarului general al orasului Plopeni și se comunica Primarului orasului Plopeni, Institutiei Prefectului Judetului Prahova si compartimentului administrarea domeniului public si privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orasului Plopeni.

Art.5. Compartimentul administratie publica locala asigura ducerea la la indeplinire a prezentei hotarari.

Art.6. Cu drept de contestatie la instanta de contencios administrativ competenta potrivit Legii nr.554/2004, modificata si completata, a contenciosului administrativ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Daniel Constantin BR



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Victor SAVU

REGULAMENT

privind atestarea persoanelor fizice din orașul Plopeni pentru administrarea de condominii

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art.1. Generalități și definiții

1.Obiectul prezentului Regulament îl constituie stabilirea cadrului general și procedura privind atestarea persoanelor fizice în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii.

2.Scopul atestării constă în obținerea calității de administrator de condominii, în vederea desfășurării activităților de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, în cadrul asociațiilor de proprietari.

3.Prezentului Regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează :

□ Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

□ Legea locuinței nr.114/1996 cu modificările și completările ulterioare;

□ Legea nr.53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare;

□ Legea nr.22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

□ Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare;

□ Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

4.Conform prezentului Regulament, termenii de mai jos au următorul înțeles :

asociație de proprietari – formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii;

atestat valabil – actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare profesională sunt atestate de primar, în baza unei hotărâri a Consiliului local , care se află în termenul de valabilitate de 4 ani de la data emiterii și care este reînnoit în mod corespunzător;

certificat de calificare profesională - actul care dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților;

cazier judiciar - mijloc de cunoaștere și identificare operativă a persoanelor care au comis infracțiuni contra persoanei și a libertății acesteia, a patrimoniului și în general a ordinii de drept;

cazier fiscal - mijloc de evidență și urmărire a respectării disciplinei fiscale de către contribuabili, în care se ține evidența persoanelor fizice, juridice și a entităților fără personalitate juridică, care au săvârșit fapte sancționate de legile fiscale, contabile, vamale și de cele care privesc disciplina financiară;

agent constator – persoana investită cu dreptul de a constata contravenții și de a aplica sancțiuni contravenționale. Agenții constatori pot fi primarul, imputerniciții acestuia sau agenți ai Poliției locale.

CAPITOLUL II

Atestarea persoanelor fizice ca administratori de condominii

Art.2. Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, autorizate conform Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Art.3. Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

Art.4. Desemnarea administratorului și încheierea contractului de administrare se fac de către comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea generală și decizia se comunică tuturor proprietarilor.

Art.5. Pot fi atestate ca administrator de condominii numai persoanele fizice care au capacitate deplină de exercițiu, care dețin certificate de calificare profesională, prezintă garanții materiale și profesionale și sunt apte din punct de vedere medical pentru îndeplinirea obligațiilor ce le revin, stabilite în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.6.(1) În vederea obținerii atestatului, persoanele fizice interesate vor depune la Compartimentul relații cu publicul al Primăriei Orașului Plopeni, un dosar care să cuprindă următoarele documente:

- cerere-tip, conform modelului prevăzut în Anexa nr.1 la prezentul Regulament;
- act de identitate –copie certificată pentru conformitate cu originalul;
- certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art.2, lit.f) din Legea nr.196/2018-copie certificată pentru conformitate cu originalul;
- cazierul judiciar în original și în termenul de valabilitate;
- adeverință medicală eliberată de medicul de familie din care să rezulte că este apt din punct de vedere medical pentru activitatea de administrare condominii- în original și în termenul de valabilitate;
- chitanța- în original- care atestă plata taxei pentru eliberarea atestatului.

(2) Taxa pentru emiterea atestatului de administrator de condominii este în sumă de 50 de lei pentru anul în curs, iar în următorii ani taxa va fi inclusă în cuantumul taxelor și impozitelor locale, stabilite anual.

(3) Dacă persoana care solicită atestarea are fapte înscrise în cazierul judiciar sau fiscal ca urmare a unei hotărâri judecătorești rămase definitivă pentru o infracțiune de natură economico-financiară, cererea de atestare va fi respinsă.

(4) La depunerea dosarului, solicitanții vor prezenta și actele originale care sunt anexate la dosar în copie, în scopul confruntării lor, acte care se vor inapoia solicitantului după certificarea lor conformă cu originalul,

Art.7. Dosarele depuse de către solicitanți vor fi analizate de către Comisia de atestare numită prin dispoziția Primarului Orașului Plopeni care este compusă din: președinte, 3 membri și un secretar cu drept de vot. Persoanele desemnate fac parte din aparatul de specialitate al primarului, având atribuții în coordonarea asociațiilor de proprietari, precum și persoane cu atribuții și studii de specialitate în domeniul juridic, economic/financiar-contabilitate, tehnic.

Art.8. Comisia de atestare își desfășoară activitatea în prezența a jumătate plus unul din membrii stabiliți prin dispoziția Primarului Orașului Plopeni și are următoarele atribuții:

- primește și înregistrează dosarele candidaților înscriși pentru atestare ;
- certifică pentru conformitate documentele;
- comunică în scris solicitantului inexistența unuia dintre acte și acordă timp pentru completarea integrală a dosarului;
- admite sau respinge dosarele candidaților;
- comunică solicitantului rezultatul admiterii sau al respingerii cererii de atestare;
- eliberează, în baza dispoziției Primarului orașului Plopeni, atestatul, pe bază de semnătură, în termen de 30 de zile de la data depunerii dosarului de solicitare.

CAPITOLUL III

Atestatul de administrator de condominii

Art.9.(1)Atestatul de administrator de condominii este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

(2)Cu 60 de zile înainte expirării termenului de 4 ani de la atestare, administratorul va solicita reatestarea, după aceeași procedură.

Art.10.Modelul atestatului de administrator de condominii este prevăzut în Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

Art.11.Atestatul obținut de administrator se va afișa la avizierul condominiului, la data intrării în vigoare a contractului de administrare încheiat cu asociația de proprietari.

Art.12.Atestatul administratorului poate fi retras , ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive în cazul în care instanța a stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

Art.13.(1)Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, prin dispoziția Primarului orașului Plopeni, pentru prestarea necorespunzătoare a serviciilor conform atribuțiilor stabilite de comitetul executiv al asociației de proprietari.

(2)Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras de către autoritatea emitentă când agentul constatat aplică sancțiuni conform art.102 lit.j), k), l), m) și q) din Legea nr.196/2018.

(3)Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

(4)În cazul distrugerii, degradării sau pierderii atestatului de administrator de condominiu, titularul poate solicita în 5 zile lucrătoare de la producerea evenimentului, eliberarea unei adeverințe din care să reiasă faptul că persoana este atestată, adeverință care va ține locul atestatului degradat sau pierdut, urmând a i se elibera un duplicat al acestuia.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

Art.14. Activitatea persoanelor fizice atestate ca administratori de imobile se desfășoară în baza unui contract individual de muncă sau altă formă de angajare legală, încheiat cu asociația de proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

Art.15. Menținerea în funcție a unui administrator neatestat/ sau angajarea de către comitetul executiv (președinte) al asociației de proprietari a unui administrator neatestat/ neautorizat atrage după sine aplicarea sancțiunii contravenționale prevăzute de Legea nr. 196/2018 și prezentul Regulament.

Art.16. Dispozițiile prezentului Regulament se completează cu prevederile legislației în vigoare, orice modificare a legislației operând și asupra prezentului Regulament.

Art.17. Începând cu data intrării în vigoare a prezentului Regulament, prin publicare, pe site-ul Primăriei Orașului Plopeni, se abrogă orice dispoziții contrare acestuia.

Art.18. Anexele nr.1 și nr.2 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Daniel Constantin BRÂNZEA

SECRETAR GENERAL,
Victor SAVU