

R O M Â N I A
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘ SLĂNIC MOLDOVA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E
pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină
calitatea de „administrator condominii”

Consiliul Local al orașului Slănic Moldova, județul Bacău, întrunit în ședință extraordinară la data de 13.12.2022,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de „administrator condominii”
 - Referatul de aprobare nr. 13374 din 25.10.2023, a d-lui ec. Baciuc Gheorghe – primarul orașului Slănic Moldova, județul Bacău;
 - Raportul de specialitate nr. 13372 din 25.10.2023, întocmit de secretarul general al orașului Slănic Moldova, județul Bacău;
 - prevederile art. 10 alin.(5) și art.64 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și functionarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare
 - prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare
 - Anunțul Primarului orașului Slănic Moldova nr. 13573 din 27.10.2023 privind supunerea spre dezbateră publică a Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de „administrator condominii” și procesul verbal de afișare a acestuia
 - raportul secretarului general al orașului Slănic Moldova nr. 15276 din 06.12.2023 privind supunerea spre dezbateră publică a Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de „administrator condominii” în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată
- Văzând rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al orașului Slănic Moldova;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. ”d”, alin. (7) lit. ”p”, art. 139 alin. (1), art. 140 alin. (1) art. 196 alin. (1) lit. ”a” din Codul administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de „administrator condominii” în orașul Slănic Moldova, cuprins în Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aproba modelul de atestat cuprins în Anexa nr.2, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește primarul orașului Slănic Moldova să elibereze persoanelor fizice, atestatul de administrator de condominii, la propunerea Compartimentului Asociații de Proprietari, și să suspende sau retragă atestatul de administrator.

Art.4. Se imputernicește primarul orașului Slănic Moldova să numească membrii Comisiei de atestare și a Comisiei de contestatii, prin dispoziție.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează : Serviciul Urbanism – Compartiment îndrumare asociații proprietari

Art.6. Persoanele interesate pot contesta prezenta Hotărâre cu plângere prealabilă la adresată Consiliului local al orașului Slănic Moldova, în termen de 30 zile de la comunicare, iar dacă sunt nemulțumite de răspunsul primit la plângerea prealabilă sau dacă nu au primit niciun răspuns în termen de 30 zile, pot sesiza instanța de contencios administrativ competentă, în conformitate cu prevederile Legii Contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Prin grija secretarului general al orașului Slănic Moldova prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului, județul Bacău, în conformitate cu prevederile art. 197 și art. 199 din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019;
- Primarului orașului Slănic Moldova și va fi publicată prin afișare la sediul Consiliului Local și pe site-ul Primăriei orașului Slănic Moldova.
- Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Slănic Moldova

Nr. 153 din 13.12.2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
prof. Solotchi Andreea**

**Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL ORAȘ,
jr. Sică Marcela**

Nr. consilieri locali	14
Nr. consilierilor locali prezenți	14
Voturi „pentru”	8
Voturi „împotrivă”	0
Voturi „abținere”	6

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 153
din 13.12.2022**

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate simplă calificată absolută	13.12.2022	
2	Comunicarea către primar	/...../.....	
3	Comunicarea către prefectul județului	/...../.....	
4	Aducerea la cunoștință publică	/...../.....	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	/...../.....	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz		

REGULAMENT

privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de „administrator condominii”

CAP.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 imobile, în vederea desfășurării acestei activități 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. În înțelesul prezentului regulament, termenii de mai jos au urmatorul înțeles :

asociație de proprietari –ormă 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– actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local;

atestat valabil -actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, care îndeplinește condițiile legale și actuale de desfășurare a activității de administrator de condominiu, 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.

CAP. II. Atestarea/autorizarea administratorilor

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.

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, prezintă garanții materiale și profesionale pentru îndeplinirea obligațiilor ce le revin, stabilite în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.6. Certificatele de calificare profesională vor sta la baza emiterii atestatului de administrator de condominii, în condițiile Legii nr.196/2018 și a prezentului regulament.

Art.7. Atestatul de administrator are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.

Art.8. Atestatul de administrare este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

Cu 60 de zile înainte de expirarea termenului de 4 ani de la atestare, administratorul va solicita reatestarea, după aceeași procedură.

Art.9. 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, adeverința care va ține locul atestatului degradat sau pierdut, urmând a i se elibera un duplicat al acestuia.

Expirarea atestatului determină imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art.10. Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.

Art.11. În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

Art.12. Formatul atestatului este Anexă la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art.13. Pentru a obține atestarea în activitatea de administrare a condominiilor la asociațiile de proprietari, persoanele fizice trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții :

- a. să aibă capacitate deplină de exercițiu;

- b. să aibă cetățenie română;

- c. să dețină certificat de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii, în baza Legii nr.196/2018;

- d. să aibă starea de sănătate corespunzătoare unei astfel de activități, confirmată, în scris, de medicul de familie;

- e. să nu fi fost condamnat pentru săvârșirea unei infracțiuni de natură economico-financiară (în situația în care dosarul depus în vederea atestării este înregistrat, persoana va fi atestată după clarificarea situației).

Art.14. (1) Pentru obținerea atestatului de administrator de condominii, solicitanții vor prezenta următoarele documente:

- a. curriculum vitae;

- b. copii de pe actele de stare civilă (B.I./C.I.; certificat de naștere și de căsătorie);

- c. copii după ultimele acte de studii;

- d. copia certificatului de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii;

- e. certificatul de cazier judiciar;

- f. certificat de cazier fiscal;

g. adeverință de la medicul de familie, care să ateste starea de sănătate corespunzătoare îndeplinirii unei astfel de activități .

(2) La depunerea dosarului, candidații vor prezenta și originalele actelor care sunt anexate la dosar, în copie, în scopul confruntării și certificării lor, pentru conformitate cu originalul.

Art.6. Dosarul se va depune, cu cel puțin 30 de zile înainte de data stabilită pentru sesiunea de atestare, la Primăria orașului Slănic Moldova, Compartiment Relații cu Publicul.

Data pentru sesiunea de atestare se va stabili de către Comisia de atestare și va fi adusă la cunoștința publică, prin afisare pe site-ul Primăriei orașului Slănic Moldova.

Funcționarul din cadrul Compartimentului Relații cu Publicul, care primește dosarul cu documentele prevăzute mai sus, va verifica actele depuse la dosar, după care îl va înainta Comisiei de atestare.

În situația în care solicitantul transmite dosarul prin intermediul serviciilor poștale, documentele trebuie să fie legalizate de un notar public.

Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.

Dacă în cazierul judiciar al persoanei care solicită atestarea există mențiunea că a suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară, cererea va fi respinsă și nu se va propune primarului eliberarea atestatului de administrator de condominii.

Numai dacă sunt întrunite toate condițiile legale, atât cele de formă cât și cele de fond, compartimentul specializat propune primarului emiterea atestatului de administrator de condominiu.

O nouă cerere poate fi depusă după îndeplinirea tuturor condițiilor care au dus la respingerea solicitării inițiale.

Dacă solicitantul atestatului nu îndeplinește vreuna din condițiile legale va fi înștiințată, în scris, despre situația constatată.

Capitolul III. Metodologia de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii

Art.15. La nivelul autorității locale, se constituie, prin dispoziția primarului, comisia de atestare a persoanelor fizice care doresc să practice activități de administrator de condominii la asociațiile de proprietari.

Art.16. Comisia de atestare are, în principal, următoarele atribuții:

- a) primește cererile candidaților înscriși pentru atestare;
- b) verifică îndeplinirea de către solicitanți a condițiilor stabilite;
- c) stabilește lista candidaților admiși;
- d) elaborează documentele finale referitoare la rezultatele examenului;
- e) asigură comunicarea rezultatelor, prin afișare la sediul Primăriei orașului Slănic Moldova, și primirea contestațiilor, precum și transmiterea acestora către comisia de soluționare a contestațiilor;
- f) propune primarului atestarea administratorilor de condominii și după caz, suspendarea sau retragerea atestatului administratorilor persoane fizice.

Art.17. Comisia de atestare hotărăște cu privire la admiterea sau respingerea cererilor candidaților înscriși pentru atestare.

Art.18. Comisia de contestații soluționează, în termen de două zile, contestațiile depuse și transmite Comisiei de atestare hotărârea referitoare la rezultatele contestațiilor. Contestațiile se depun la Serviciul Relații cu Publicul, în cadrul programului de lucru afișat, menționându-se pe acestea numărul, data și ora înregistrării.

Soluția dată de către Comisia de soluționare a contestațiilor este definitivă și se afișează la sediul Primăriei orașului Slănic Moldova.

CAPITOLUL IV. Eliberarea, suspendarea și retragerea atestatului de administrator de condominii

Art.19. Atestatul de administrator de condominii se eliberează prin grija Comisiei de atestare. Tipizatul de atestat va fi completat prin grija Comisiei de atestare, pe baza listei cu persoanele declarate admise.

Art.20. Atestatele completate, împreună cu lista care cuprinde persoanele declarate admise, vor face obiectul propunerii de eliberare a acestora, care va fi înaintată Primarului orașului Slănic Moldova.

Primarul orașului Slănic Moldova atestă persoanele propuse, în acest sens, de către Compartimentul Asociații de Proprietari. Modelul și conținutul atestatului sunt prevăzute în Anexa nr. 2 la prezentul Reguțament.

Art.21. Atestatul de administrator de condominii poate fi retras sau suspendat, conform art.64 alin.9 din Legea nr.196/2018, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator. În această perioadă, persoanelor fizice, cărora li s-au suspendat sau retras atestatul, li se interzice să desfășoare activități de administrare de condominii în sensul Legii nr.196/2018 și a prezentului regulament.

Măsura suspendării sau retragerii atestatului se dispune, în scris, de către Primarul orașului Slănic Moldova, prin emiterea unei dispoziții. Acest act poate fi atacat în justiție de către cel interesat, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Măsura privind retragerea atestatului va fi adusă la cunoștința persoanei vizate și a reprezentanților legali ai asociației, prin scrisoare cu confirmare de primire și va fi afisată la avizierul asociației. Atributul afisării intră în competența Comitetului executiv al asociației în cauză, iar dovada afisării va fi înaintată Compartimentului Asociații de Proprietari, în termen de 48 de ore de la data comunicării retragerii atestatului.

Art.22. Persoana careia i-a fost retras atestatul, prin dispoziție de Primar, este obligată să depună documentul, în original, la sediul autorității emitente – Compartiment Relații cu Publicul, care îl va transmite Biroului Asociații de Proprietari.

Dispoziția Primarului privind retragerea atestatului va fi adusă la cunoștința persoanei vizate, prin scrisoare, cu confirmare de primire, și poate fi atacată în justiție, la instanța de contencios administrativ, în termen de 30 de zile de la data luării la cunoștință.

Fapta administratorului căruia i s-a retras atestatul de a nu preda acest document constituie contravenție și va fi sancționată cu amendă de 1000 de lei.

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

CAPITOLUL V Dispoziții finale și tranzitorii

Art.23. Activitatea persoanelor fizice atestate ca administratori de condominii se desfășoară în baza unui contract individual de muncă sau altă formă de angajare legală, încheiat cu asociația de proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

Art.24. 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
prof. Solotchi Andreea

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL ORAȘ,
jr. Sică Marcela