

HOTĂRÂRE

referitoare la aprobarea „Regulamentului privind procedura de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii în Municipiul Slobozia

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședință ordinară în data de 29 aprilie 2020,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Mocioniu Adrian-Nicolae;
- Referatul de specialitate al Serviciului Juridic, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia sub nr. 35422/ 04.03.2020;
- Rapoartele de avizare al Comisiei Juridice și de Disciplină, Comisiei de Comerț, Prestări Servicii și Comisiei pentru Învățământ, Cultură, Sport, Sănătate, Tineret, Protecție Socială din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia;
- Prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. p), alin. (14) respectiv art. 139 alin. (1) raportat la art. 5 lit. ee) din Codul Administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă „Regulamentul privind procedura de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii în Municipiul Slobozia”, conform Anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin afișarea la sediul Primăriei Municipiului Slobozia, respectiv pe siteul www.sloboziaiail.ro.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Serviciului Juridic, în vederea aducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Caragioiu Vasile-Marcel-Doicin



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
jur. Tudoran Valentin





Anexa la HCL Slobozia nr. 71/29.04.2020

REGULAMENT
PRIVIND PROCEDURA DE ATESTARE A PERSOANELOR FIZICE
ÎN VEDEREA DOBÂNDIRII CALITĂȚII DE ADMINISTRATOR DE
CONDOMINII

CAPITOLUL I
DISPOZIȚII GENERALE

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

Art. 2 Regulamentul stabilește scopul, cadrul de referință și metodologia atestării persoanelor fizice pentru desfășurarea activității de administrare.

Art. 3 Atestarea persoanelor fizice are drept scop îndeplinirea condițiilor legale pentru desfășurarea activității de administrare a condominiilor.

Art. 4 Prezentul regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

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

- Ordinul nr. 1058/2019 -privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;

- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996.

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

- Legea nr. 290/2004 privind cazierul judiciar, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287/2009- privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

Art. 5 În interesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;

b) ansamblu rezidențial - imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale;



c) 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;

d) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform lit. f), 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;

e) 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;-

f) contract de administrare - acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de condominii, care poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată sau o persoană juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor, în vederea prestării unor activități și îndeplinirii unor obiective stabilite de asociația de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă;

g) locatar - persoana fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, dobândește de la cealaltă parte, numită locator, dreptul de folosință a unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

h) locator - persoană fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

i) membru al asociației de proprietari - proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociație;

j) părți comune - părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;

k) părți comune aferente tronsoanelor sau scărilor care nu pot fi delimitate - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

l) proprietar al ansamblului rezidențial/dezvoltator al ansamblului rezidențial - persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și



predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

m) proprietar din condominiu/proprietar - persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu;

n) proprietate individuală - locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în proprietate exclusivă;

o) unitate de proprietate imobiliară - proprietatea individuală, definită conform lit. n), care constituie bunul principal, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună;

p) administrator de condominii - orice persoana fizică atestată ce desfășoară activitatea de administrare a condominiului care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie sau orice persoana juridică specializată și autorizată care furnizează servicii necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

CAPITOLUL II

ATESTAREA PERSOANELOR FIZICE

ÎN VEDEREA ÎNDEPLINIRII FUNCȚIEI DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINII

Art. 6 În scopul administrării și întreținerii condominiului, asociația de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, înființate potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 7 Administratorul de condominii este persoana fizică, atestată în condițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, ce desfășoară activitatea de administrare a condominiului care include activități de administrare tehnică, de întreținere a proprietății comune, de contabilitate și casierie.

Art. 8 Pentru a putea fi atestate în vederea desfășurării activității de administrare a condominiilor, persoanele fizice trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a. să aibă vârsta de 18 ani împliniți
- b. să aibă cetățenie română
- c. să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- d. să fi absolvit un curs de pregătire profesională pentru ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația în vigoare și Standardul Ocupațional Administrator de Condominii, cod COR 515303.
- e. să nu fi suferit o condamnare sau să nu fie în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni economico-financiare.

Art. 9 (1) Calitatea de administrator de condominii se dovedește prin atestatul valabil al persoanei fizice care deține certificatul de calificare profesională pentru ocupația de



administrator de condominii și îndeplinește condițiile legale la momentul eliberării atestatului.

(2) În vederea emiterii atestatului, solicitanții vor depune următoarele documente:

1. cerere tip
2. copie după actul de identitate (B.I sau C.I);
3. copii după actele de stare civilă (certificat de naștere, certificat de căsătorie, actul care dovedește schimbarea numelui (dacă este cazul));
4. copie după certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, obținut în conformitate cu legislația în vigoare și standardul ocupațional Administrator de condominii, cod COR-515303;
5. certificatul de cazier judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară (în original și în termen de valabilitate);
6. certificat fiscal (în original și în termen de valabilitate);

(3) Persoanele care solicită atestarea calității de administrator de condominii vor completa o cerere tip (model anexa 1 din Regulament), la care vor anexa actele prevăzute la art. 9, pct (2) din Regulament cu cel mult 30 de zile înainte de data eliberării atestatului. Cererea tip o vor primi de la Registratură sau de la Compartimentul de Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Slobozia.

(4) La depunerea dosarului, solicitanții vor prezenta și originalele actelor care sunt anexate la dosar în copie, în scopul confruntării și certificării lor cu mențiunea "conform cu originalul".

(5) Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului, precum și nedepunerea dosarului în termen atrage după sine excluderea de pe lista persoanelor ce urmează a fi atestate.

Art. 10. (1) Persoana fizică care îndeplinește funcția de administrator de condominii trebuie să dețină certificatul de calificare profesională, care să confirme dobândirea cunoștințelor profesionale, conform Standardului Ocupațional al Administratorului de Condominii.

(2) Certificatul de pregătire profesională se obține în urma participării la cursurile de formare și evaluare profesională organizate de către organizații/instituții abilitate/acreditate în acest sens de Autoritatea Națională pentru Calificări (A.N.C);

(3) Atestatul reprezintă actul care dobândește calitatea de administrator de condominii.

Art. 11 (1) Atestatul este eliberat de autoritatea publică locală în a cărei rază teritorială își are domiciliul persoana care îndeplinește o astfel de funcție.

(2) Atestatul va avea înscris numărul, datele de identificare ale titularului, autoritatea emitentă și data eliberării.

(3) Modelul și conținutul atestatului sunt prevăzute în anexa 2 la prezentul Regulament.

Art. 12 Atestarea persoanelor fizice care intenționează să ocupe funcția de administrator de condominiu se face de către Primar, la propunerea Compartimentului de Îndrumarea și Control Asociații de Proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri de consiliu local, conform prevederilor art. 10, pct. (5) din Legea nr. 196/2018-privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Art. 13 Atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii se realizează la cererea acestora, după parcurgerea următoarelor etape:



- a) depunerea și înregistrarea de către solicitanți a documentelor necesare pentru eliberarea atestatului;
- b) verificarea de către Compartimentul de Îndrumare și Control Asociații de Proprietari a documentelor depuse și certificarea acestora pentru conformitate;
- c) admiterea sau respingerea dosarelor depuse de solicitanți în scopul atestării, în urma verificării acestora;
- d) soluționarea eventualelor contestații;
- e) semnarea atestatelor de către Primarul Municipiului Slobozia, în baza propunerii compartimentului de specialitate care a efectuat verificarea;
- f) eliberarea atestatelor, prin același compartiment, personal titularului, pe baza de semnătură;
- g) reînnoirea atestatelor din 4 în 4 ani, în condițiile prevăzute la art. 8 din Regulament

Art. 14 Atestarea se bazează pe următoarele principii:

- asigurarea accesului liber a oricărei persoane care îndeplinește condițiile prevăzute în art. 8-9 din Regulament;
- imparțialitate, prin aplicarea în mod nediscriminatoriu a criteriilor de selecție;
- confidențialitatea documentelor, precum și garantarea protejării datelor personale ale participanților.

Art. 15 (1) Anunțul privind data de depunere a dosarelor de atestare a persoanelor fizice care doresc să practice meseria de administrator de condominii se afișează la sediul Primăriei Municipiului Slobozia și va fi postat pe site-ul oficial al instituției.

(2) Anunțul trebuie să conțină în mod obligatoriu:

- a) scopul pentru care se depun dosarele;
- b) denumirea și sediul instituției care dă anunțul;
- c) locul și data când începe depunerea dosarelor;
- d) data limită de depunere a dosarelor;
- e) documentele necesare atestării;
- f) numărul de telefon de la care se pot obține informații suplimentare.

Art. 16 (1) Atestatul de dobândire a calității de administrator de condominii este valabil 4 ani de la data emiterii, pe tot teritoriul României și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

(2) Certificatele de atestare se eliberează în termen de 30 de zile de la emiterea dispoziției Primarului privind aprobarea listei cu persoanele atestate ca administrator de condominii.

(3) Atestatul se afișează, prin grija administratorului, la avizier, la data intrării în vigoare a contractului de administrare.

Art. 17 La sediul Primăriei Municipiului Slobozia cât și pe site-ul instituției se va afișa lista nominală a persoanelor fizice atestate ca "administrator de condominii".

Art. 18 (1) În situația în care, persoanele fizice, care la data organizării atestării, îndeplinesc funcția de administrator în cadrul unei asociații de proprietari și nu au obținut atestatul pentru certificarea calității de administrator de condominii, compartimentul specializat din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia va comunica președintelui asociației de proprietari, în care acesta își desfășoară activitatea, situația neatestării.

(2) În acest caz, președintele are obligația de a convoca de urgență comitetul executiv al asociației în vederea luării măsurilor legale ce se impun pentru angajarea unui administrator atestat.



CAPITOLUL III

RETRAGEREA ȘI SUSPENDAREA CERTIFICATULUI DE ATESTARE A ADMINISTRATORULUI DE CONDOMINII

Art. 19 Certificatul de atestare poate fi retras sau suspendat de către autoritatea emitentă la propunerea motivată a Compartimentul de Îndrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Slobozia.

Retragerea sau suspendarea cerificatului de atestare se dispun prin dispoziția Primarului.

Art. 20 Certificatul de atestare al administratorilor de condominii se suspendă în următoarele cazuri:

- (1) când împotriva persoanei atestate s-a pus în mișcare o acțiune penală în legătură cu activitatea pentru care a fost atestată. În acest caz suspendarea atestatului se dispune până data pronunțării unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile;
- (2) dacă nu s-a prezentat pentru reînnoirea atestatului -potrivit art.16 din Regulament.
- (3) Îndeplinirea măsurilor dispuse se constată prin încheierea unui nou act de constatare de către reprezentanții Compartimentului de Control și Îndrumare Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia;

Art. 21 Certificatul de atestare se retrage în următoarele cazuri:

- a) când administratorul atestat își continuă activitatea în perioada de suspendare;
- c) când persoana atestată a fost condamnată printr-o hotărâre judecătorească, definitivă și irevocabilă, pentru săvârșirea unor fapte de natură penală;

Art. 22 Expirarea, degradarea, suspendarea sau retragerea atestatului, determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

CAPITOLUL IV

DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Art. 23 Activitatea persoanelor fizice atestate ca administratori de condominii se desfășoară în baza unui contract individual de muncă încheiat cu asociația de proprietari și a unui contract de administrare-acord scris cu titlu oneros, potrivit reglementărilor legale.

Art. 24 Degradarea, distrugerea sau pierderea certificatului de atestare va fi declarată în scris Primarului Municipiului Slobozia în termen de 48 de ore de la constatare și totodată, va fi publicată în presa locală .

Art. 25 Administratorul va solicita Primarului eliberarea unui duplicat al certificatului de atestare, făcând dovada degradării, distrugerii sau pierderi prin publicarea acestui fapt în presa locală.

Art. 26 Menținerea în funcție a unui administrator neatestat sau angajarea de către comitetul executiv sau președintele asociației de proprietari a unui administrator neatestat atrage după sine aplicarea sancțiunii contravenționale prevăzute de articolul 102,alin 1, lit. q din Legea nr.196/2018.

Art. 27 Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în baza vechii legislații, pot îndeplini funcția de administrator numai dacă, obțin certificatele de formare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018. Certificatele de calificare profesională vor sta la baza emiterii atestatului de administrator de condominii, în condițiile Legii nr. 196/2018 și prezentului regulament.

Art. 28 În vederea îndeplinirii obiectivului principal de activitate, persoanele juridice, (care au ca obiectiv de activitate administrarea condominiilor) au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrarea a condominiilor.

Art. 29 Prezentul regulament se completează de drept cu prevederile legislației incidente și intră în vigoare de la data aducerii la cunoștința publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Caragioiu Vasile-Marcel-Doicin



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU,
jur. Tudoran Valentin

Anexa nr. 1 la Regulament

Formular tip al cererii de atestare a persoanelor fizice în calitatea de administrator de condominii

Domnule Primar,



Subsemnatul/a _____ domiciliat/ă
în _____, str. _____,
nr. _____, bloc _____, scara _____, ap. _____, telefon: _____,
legitimat cu B.I./C.I. seria _____, nr. _____, vă rog a-mi aproba eliberarea
atestatului de administrator de condominii, conform prevederilor legale în vigoare.

Declar că am luat cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 679/2016 privind
protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal privind
libera circulație a acestor date și declar în mod explicit că îmi dau acordul în vederea prelucrării
datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Slobozia.

Data

Semnatura

Anexez la prezenta cerere, următoarele documente :

- Copie după actul de identitate (B.I. sau C.I.);
 - Copii după actele de stare civilă (certificat de naștere, certificat de căsătorie, actul care dovedește schimbarea numelui (dacă este cazul));
 - Copie după certificatul de pregătire/formare profesională de specialitate (administrator de condominii-C.O.R- 515303), emis de către organizații/instituții abilitate/ acreditate în acest sens de Autoritatea Națională pentru Calificări(A.N.C);
 - Certificatul de cazier judiciar, în original și în termen de valabilitate;
 - Cazierul fiscal, în original și în termen de valabilitate.
- ❖ *La depunerea cererii, se vor prezenta și documentele solicitate în original, pentru certificarea copiilor depuse.*
- ❖ *În situația în care dosarul se transmite de solicitant prin intermediul serviciilor poștale, documentele trebuie să fie legalizate de către un notar public.*

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
UAT MUNICIPIUL SLOBOZIA

ATESTAT nr. ____ / ____
privind dobândirea calității de administrator
de condominii

D-nul/D-na, _____, având
CNP _____, posesor(oare) al (a)
Certificatului de calificare profesională nr. _____
/ _____ se atestă în calitate de
administrator de condominii, conform Dispoziției
Primarului Municipiului Slobozia nr. _____
/ _____.

Atestatul este valabil pentru o perioadă
de 4 ani,
începând cu data de _____ până la
data de _____.

Prezentul atestat se eliberează în conformitate
cu prevederile Legii nr. 196/2018.

DATA ELIBERĂRII

Anul _____ luna _____ ziua _____

Semnătura de primire _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
UAT MUNICIPIUL SLOBOZIA
Str. Episcopiei, nr. 1, 920023
Tel. 0243 / 231 401, Fax 0243 / 212 149
Website: www.sloboziaiail.ro; E-mail: office@municipiulslobozia.ro

ATESTAT Nr. ____ / ____
privind dobândirea calității de administrator de condominii

Domnul/Doamna _____, având CNP _____
posesor (oare) al (a) Certificatului de calificare profesională nr. ____ / ____ se atestă în calitate de
administrator de condominii, conform Dispoziției Primarului Municipiului Slobozia nr. ____ / ____.

Atestatul este valabil pentru o perioadă de 4 ani de la data emiterii, pe tot teritoriul României și poate fi
reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

Prezentul atestat se eliberează în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018-privind înființarea,
organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Data eliberării _____

PRIMAR,
ADRIAN NICOLAE MOCIONIU

SECRETAR GENERAL,
VALENTIN TUDORAN

VIZE ANUALE

Nr. CRT	Nr. înregistrare	Valabil până la:	Semnătura	Ștampila
1				
2				
3				
4				
5				

