

ANEXA 1 LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL

METODOLOGIA DE ATESTARE

a persoanelor fizice și autorizare a persoanelor juridice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii în Municipiul Timișoara

CAP.1 – Dispoziții generale

Art.1 Potrivit Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, administratorul de condominiu este persoana fizică atestată sau persoana juridică specializată și autorizată, care desfășoară activități de administrare tehnică și întreținere a părților comune, contabilitate și casierie.

Art.2 Potrivit art.10 alin. (5) al Legii nr. 196/2018, persoanele fizice, în baza unei hotărâri a consiliului local, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, sunt atestate în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Art.3 În baza art. (64) al Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, persoanele juridice specializate și autorizate, conform legii, pot îndeplini funcția de administrator de condominii.

Art.4 Atestatul reprezintă actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, în cadrul asociațiilor de proprietari și are o valabilitate de 4 ani de la data emiterii.

CAP.2 Metodologia de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii în Municipiul Timișoara :

Art.5 Pot fi atestate ca administrator de condominii numai persoanele fizice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au capacitate deplină de exercițiu;
- b) sunt apte din punct de vedere medical pentru a îndeplini funcția de administrator de condominii;
- c) nu au suferit o condamnare printr-o hotărâre judecătorească, rămasă definitivă, pentru săvârșirea unei infracțiuni;
- d) au urmat un curs de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii, organizat în condițiile legii;
- e) au domiciliul/resedinta pe raza municipiului Timișoara

Art.6 Certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrator de condominii se va face de către Comisia de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice.

Art. 7 Compartimentul Asociații de Proprietari va afișa și va publica pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara actele pe care persoanele fizice trebuie să le depună în vederea atestării și locul depunerii acestora.

Art.8.1 Persoanele fizice vor depune următoarele documente, în vederea obținerii certificatului de atestare ca administrator de condominii,:

- a) cerere tip;
- b) curriculum vitae;

c) copia documentului de identitate (certificata pentru conformitate cu originalul, la depunere, de Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara);

d) certificatul de cazier judiciar, în original;

e) certificat de cazier fiscal, în original;

g) adeverință medicală eliberată de medicul de familie, din care să rezulte că este apt din pdv medical pentru desfășurarea activității de administrator;

g) aviz psihologic, în original;

h) copia certificatului de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii, organizat în condițiile legii de firme autorizate (certificată pentru conformitate cu originalul, la depunere, de Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara);

i) copie certificat de atestare pentru persoanele fizice atestate anterior Legii 196/2018

j) copia chitanței de plată a taxei de atestare.

Art.8.2 După depunerea dosarului cuprinzând actele solicitate, Compartimentul Asociații de Proprietari va verifica actele depuse și va solicita, după caz, completarea acestora. Lipsa unuia dintre actele solicitate va determina respingerea dosarului.

Art.8.3 După depunerea dosarului complet cuprinzând actele solicitate, Compartimentul Asociații de Proprietari va întocmi și va publica pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara lista cu persoanele fizice considerate admise și lista cu persoanele fizice ale căror dosare au fost respinse.

Art.8.4 Persoanele fizice ale căror dosare au fost respinse pot depune contestații în termen de 24 de ore de la afișarea listelor. Soluționarea acestor contestații se va face de către Comisia de Soluționare a Contestațiilor, în termen de 5 zile lucratoare de la expirarea termenului de depunere a contestațiilor.

Art. 9 Atestatul pentru desfășurarea activității de administrator condominii va fi emis persoanelor fizice, în urma unei hotărâri a Consiliului Local Timișoara, la propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice.

Art.10 Atestatul va menționa datele de identitate ale titularului (nume, prenume si codul numeric personal), autoritatea emitentă și că este valabil pe întreg teritoriul Romaniei.

Art.11. Certificatul de atestare este valabil 4 ani, de la data emiterii și va fi reînnoit la cererea titularului, în baza documentelor solicitate prin art. 8.1. Reînnoirea se va realiza în baza unei hotărâri a Consiliului Local Timișoara, la propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice.

CAP.3. Suspendarea și retragerea atestatului persoanei fizice

Art.12 Certificatul de atestare pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii a persoanei fizice poate fi suspendat în următoarele situații:

12.1 Ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator, conform art.64 alin.(9) din Legea nr. 196/2018.

Suspendarea certificatului de atestare va opera până la achitarea prejudiciului stabilit prin hotărârea judecătorească, cu excepția cazului în care prejudiciul a fost stabilit prin hotărâre judecătorească pronunțată de către o instanță penală, prin care s-a dispus și condamnarea administratorului.

12.2 În cazul în care administratorul nu duce la îndeplinire măsurile stabilite de către consilierii Compartimentului Asociații de Proprietari, la 3 termene succesive, ca urmare a verificărilor efectuate în cadrul asociațiilor de proprietari și după aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege.

Certificatul de atestare va fi suspendat pe o perioadă de 90 de zile.

12.3 Ca urmare a neprezentării spre verificare, la solicitarea consilierilor compartimentului, a documentelor asociației, după 3 invitații succesive, fără motive întemeiate și după aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege.

Certificatul de atestare va fi suspendat pe o perioadă de 90 de zile.

12.4 În cazul în care administratorul asociației, al cărui certificat de atestare a fost suspendat, nu duce la îndeplinire măsurile stabilite de către consilierii Compartimentului Asociații de Proprietari sau nu se prezintă la solicitarea consilierilor compartimentului, nici după expirarea celor 90 de zile de suspendare, durata suspendării certificatului de atestare se va prelungi pentru o perioadă de 90 zile.

Art 13. Suspendarea certificatului de atestare se va face în baza hotărârii Consiliului Local, la propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice, în baza solicitării Compartimentului Asociații de Proprietari.

Art.14. Obținerea atestatului pentru funcția de administrator condominii de către persoanele fizice ale căror atestate au fost suspendate, pentru motivele prevăzute la art. 12.2 și 12.3., se va face la solicitarea scrisă a acestora, după 90 de zile de la suspendare, la încetarea motivului care a determinat suspendarea, prin depunere la registratura Primăriei Municipiului Timișoara a documentelor prevăzute la art.8.1.

Art 15. Obținerea atestatului pentru funcția de administrator condominii de către persoanele fizice ale căror atestate au fost suspendate pentru motivul prevăzut la art. 12.1 se va face la cererea persoanelor fizice ale căror certificate de atestare au fost suspendate, după împlinirea termenului de reabilitare de drept/judecătorească a administratorului.

Art. 16 Încetarea suspendării certificatului de atestare a persoanei fizice se va face prin emiterea unei hotărâri a Consiliului Local, la propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice.

Art.17 Hotărârea Consiliului Local privind suspendarea certificatului de atestare se va comunica persoanei fizice vizate și se va afișa pe site-ul PMT

Art.18 Retragera atestatului se va face în baza unei hotărâri a Consiliului Local la propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice. Certificatul de atestare pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii a persoanelor fizice poate fi retras în următoarele situații:

18.1 Ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, prin care administratorul a fost condamnat pentru o infracțiune de natură economico-financiară și în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de către acesta.

18.2 În cazul în care administratorul al cărui certificat de atestare a fost suspendat își continuă activitatea de administrare și după aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege.

18.3 În cazul în care certificatul de atestare al persoanei fizice a fost suspendat de 2 ori, de Comisia de atestare a persoanelor fizice /autorizare a persoanelor juridice.

Art.19 Hotărârea Consiliului Local privind retragera atestatului se va comunica administratorului vizat și se va afișa pe site-ul PMT.

Art.20. Obținerea atestatului pentru funcția de administrator condominii de către persoanele fizice ale căror atestate au fost retrase, pentru motivele prevăzute la art. 18.2 și

18.3., se va face prin participarea acestora la examenul de reatestare, conform metodologiei prevăzute în anexa 2, după o perioadă de 4 ani de la emiterea Hotărârii Consiliului Local pentru retragerea atestatului.

Art 21. La cererea persoanei fizice a cărei certificat de atestare a fost retras conform art.18.1, după împlinirea termenului de reabilitare de drept/judecătorească a administratorului condamnat pentru o faptă penală de natură economico-financiară, Comisia de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice va aproba participarea persoanei fizice la examenul de reatestare.

CAP. 4. Autorizarea persoanelor juridice

Art.22 Pot fi autorizate pentru activități de administrare numai persoanele juridice specializate care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au ca obiect principal de activitate domeniul asociațiilor de proprietari
- b) toți angajații acestora, care prestează activitatea de administrare a condominiului, dețin atestatul de administrator.

Art.23 Compartimentul Asociații de Proprietari va afișa și va publica pe site-ul Primăriei Municipiului Timișoara actele pe care persoanele juridice specializate trebuie să le depună în vederea autorizării și locul depunerii acestora.

Art. 24 În vederea autorizării, persoana juridică va depune următoarele acte (original / copii conforme cu originalul):

- a) cerere-în original;
- b) actul constitutiv al persoanei juridice
- d) certificat de înregistrare fiscală
- e) certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului în a cărei rază teritorială persoana juridică își are sediul, din care să reiasă că obiectul de activitate principal este administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract, conform listei codurilor CAEN în vigoare - în original;
- f) certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile către bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat și bugetul local, valabile la data depunerii cererii -în original;
- g) certificatul de cazier fiscal, valabil la data depunerii cererii -în original;
- h) certificatul de cazier judiciar, în original
- i) contractele individuale de muncă încheiate în condițiile legii între persoana juridică și persoanele fizice atestate pentru administrarea de imobile, sau alte forme de angajare
- j) copia atestatelor persoanelor fizice angajate conform lit.i);
- k) copia chitanței de plată a taxei de autorizare

Art.25 După depunerea dosarului cuprinzând actele solicitate, Compartimentul Asociații de Proprietari va verifica documentele depuse și va solicita după caz, completarea acestora. Lipsa unuia dintre actele solicitate va determina respingerea dosarului.

Art.26 Persoanele juridice ale căror dosare au fost respinse pot depune contestații în termen de 24 de ore de la afișarea listelor. Soluționarea acestor contestații se va face de către Comisia de Soluționare a Contestațiilor, în termen de 5 zile lucratoare de la expirarea termenului de depunere al contestațiilor.

Art.27 La propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice, în urma unei hotărâri a Consiliului Local Timișoara, se va elibera autorizația pentru desfășurarea activității de administrare condominii.

Art. 28. Persoanele juridice autorizate vor depune anual la Compartimentul Asociații de Proprietari, până la data de 31.03 a fiecărui an, o declarație pe propria răspundere, semnată de către reprezentantul legal al persoanei juridice, din care să reiasă datele de identificare ale administratorilor de condominii, persoane fizice atestate, care prestează, în baza contractelor încheiate cu persoana juridică, activitatea de administrare condominii și certificatul de cazier judiciar, în original. Termenul de depunere se poate prelungi cu 30 de zile la solicitarea motivată a persoanei juridice.

CAP.5 Suspendarea și retragerea autorizației

Art.29 Suspendarea autorizației persoanei juridice specializate poate interveni în una din următoarele situații:

29.1 Persoana juridică specializată nu depune anual declarația cu persoanele fizice atestate care desfășoară activitate de administrare și certificatul de cazier judiciar, în original, în termenul prevăzut **la art 28**

29.2 Persoana juridică specializată nu mai îndeplinește condițiile pentru autorizare.

29.3 Administratorul, persoană juridică, nu duce la îndeplinire măsurile stabilite de către consilierii Compartimentului Asociații de Proprietari, la 3 termene succesive, ca urmare a verificărilor efectuate în cadrul asociațiilor de proprietari, și după aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege.

Autorizația persoanei juridice va fi suspendată pe o perioadă de 90 de zile.

29.4 Ca urmare a neprezentării spre verificare, la solicitarea organelor de control, a documentelor asociației, după 3 invitații succesive fără motive întemeiate, și după aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege.

Autorizația persoanei juridice va fi suspendată pe o perioadă de 90 de zile

29.5 În cazul în care administratorul asociației, persoană juridică, a cărei autorizație a fost suspendată, nu duce la îndeplinire măsurile stabilite de către consilierii Compartimentului Asociații de Proprietari sau nu se prezintă la solicitarea la solicitarea consilierilor compartimentului, nici după expirarea celor 90 de zile de suspendare. Suspendarea autorizației persoanei juridice se va prelungi pentru o perioadă încă 90 zile.

29.6 În cazul inactivității / suspendării activității persoanei juridice – pe perioada suspendării acesteia.

Art.30 Suspendarea autorizației persoanelor juridice specializate se va face la propunerea Comisia de Atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice prin hotărârea Consiliului Local Timișoara. Hotărârea se va comunica persoanei juridice vizate și se va publica pe site-ul Primăriei Timișoara.

Art.31. Obținerea autorizației persoanelor juridice pentru îndeplinirea activității de administrator condominii, de către persoanele juridice ale căror autorizații au fost suspendate, pentru motivele prevăzute la art. **29.1, 29.2, 29.6**, se va face la solicitarea scrisă a acestora, la încetarea motivului care a determinat suspendarea. Persoana juridică va depune la registratura Primăriei, documentele prevăzute la art.24.

Art.32. Obținerea autorizației persoanelor juridice pentru îndeplinirea activității de administrator condominii, de către persoanele juridice ale căror autorizații au fost suspendate, pentru motivele prevăzute la art. **29.3, 29.4**, se va face la solicitarea scrisă a acestora, la încetarea motivului care a determinat suspendarea, după expirarea termenului de suspendare. Persoana juridică va depune la registratura primăriei documentele prevăzute la art.24.

Art.33 Încetarea suspendării autorizației persoanei juridice se va face prin emiterea unei hotărâri a Consiliului Local, la propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice/autorizare.

Art.34 Retragera autorizației persoanei juridice specializate poate interveni:

Art. 34.1 În cazul în care durata suspendării este mai mare de 3 ani și nu se depun documente eliberate de Registrul Comerțului care să ateste reluarea activității, autorizația persoanei juridice pentru desfășurarea activității de administrare condominii va fi retrasă, prin emiterea unei hotărâri a Consiliului Local.

Art. 34.2 În cazul radierii persoanei juridice din Registrul Comerțului, autorizația persoanei juridice va fi anulată.

Art. 34.3 În cazul în care persoana juridică își continuă activitatea de administrare în perioada în care autorizația a fost suspendată și după aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege.

Art. 34.4 În cazul în care autorizația de administrare a persoanei juridice a fost suspendată de 2 ori.

Art. 35 Retragera autorizației se va face în baza unei hotărâri a Consiliului Local la propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice.

Art. 36. Obținerea autorizației persoanelor juridice pentru îndeplinirea activității de administrator condominii, de către persoanele juridice a căror autorizație a fost retrasă, pentru motivele prevăzute la art **34.1**, se va face la solicitarea scrisă a acestora, la încetarea motivului care a determinat retragerea. Persoana juridică va depune la registratura primăriei Timișoara, Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii, documentele prevăzute la art.**24**.

Art. 37. Obținerea autorizației persoanelor juridice pentru îndeplinirea activității de administrator condominii, de către persoanele juridice a căror autorizație a fost retrasă, pentru motivele prevăzute la art **34.3, 34.4**, se va face, la solicitarea scrisă a acestora, după o perioadă de 4 ani de la emiterea Hotărârii Consiliului Local pentru retragerea autorizației.

În vederea emiterii unei noi autorizații, persoana juridică va depune la registratura primăriei documentele prevăzute la art.**24**.

Art.38 Hotărârea Consiliului Local privind retragerea autorizației se va comunica persoanei juridice vizate și se va afișa pe site-ul PMT.

Art.39 În cazul pierderii certificatului de atestare/autorizației pentru desfășurarea activității de administrare de condominii, în baza unei cereri a titularului se va elibera un alt certificat sau o alta autorizație cu mențiunea “duplicat”.

CAP.6 Organizarea și funcționarea comisiei de atestare a administratorilor de condominii/autorizare a persoanelor juridice și a comisiei de soluționare a contestațiilor

Art.40 În vederea atestării persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice se constituie o comisie formată din cinci membri, desemnați prin dispoziție emisă de către Primarul Municipiului Timișoara. Ședințele comisiei sunt conduse de un președinte, ales dintre membrii comisiei, prin vot deschis.

Art.41 Comisia de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice se întrunește și își desfășoară activitatea ori de câte ori este necesar, la convocarea președintelui acesteia. Comisia este valabil întrunită în prezența a jumătate plus unu din numărul membrilor

săi. Hotărârile comisiei vor fi luate cu votul majorității membrilor prezenți și vor fi consemnate într-un proces-verbal.

Art.42 Comisia de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice are următoarele atribuții:

- a) aprobă lista cu persoanele fizice propuse a fi atestate pentru îndeplinirea funcției de administrator condominii, în baza documentelor depuse;
- b) propune Consiliului Local atestarea persoanelor fizice pentru funcția de administrator condominii și autorizarea persoanelor juridice pentru desfășurarea activității de administrare condominii;
- c) propune Consiliului Local suspendarea și retragerea atestatului persoanelor fizice, precum și încetarea suspendării atestării sau reatestarea persoanelor fizice a căror certificat de atestare a fost retras, conform prezentei metodologii.
- d) propune Consiliului Local suspendarea și retragerea autorizației persoanelor juridice, precum și încetarea suspendării autorizației persoanelor juridice și emiterea unei noi autorizații pentru îndeplinirea funcției de administrator condominii, persoanelor juridice a căror autorizație a fost retrasă, conform prezentei metodologii.

Art.43 În vederea soluționării contestațiilor, la nivelul autorității se înființează o Comisie de soluționare a contestațiilor ai cărei membrii vor fi numiți prin dispoziție a Primarului Municipiului Timișoara. Comisia de soluționare a contestațiilor va fi compusă din 3 membri.

Art.44 Comisia de Soluționare a Contestațiilor are următoarele atribuții:

- a) soluționează în termenul stabilit contestațiile depuse;
- b) transmite Comisiei de atestare a persoanelor fizice/autorizare a persoanelor juridice decizia referitoare la rezultatele contestațiilor.

Art.45 Secretariatul comisiilor va fi asigurat de către personalul Compartimentului Asociații de Proprietari din cadrul Direcției Secretariat General.

Consilier
Cornelia Gutu

Consilier
Nicoleta Stavratiu