



HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea administratorilor de condominii, din municipiul Oradea

Analizând Referatul de specialitate al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 201286/02.03.2020 și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 201276/02.03.2020 prin care Direcția Juridică – Biroul Asociației de Proprietari propune Consiliului Local aprobarea regulamentului privind atestarea administratorilor de condominii, din municipiul Oradea,

Luând în considerare prevederile art.10 alin.(5) și art.64 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit.d), alin. (7) lit.p), art.139 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind atestarea administratorilor de condominii, din municipiul Oradea, cuprins în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modelul de atestat cuprins în Anexa nr.2, precum și modelul de cerere de atestare cuprins în Anexa nr.3, care fac parte din prezenta hotărâre.

Art.3. Se imputernicește primarul municipiului Oradea să elibereze persoanelor fizice, atestatul de administrator de condominii, la propunerea Biroului Asociației de Proprietari și să suspende sau să retragă atestatul de administrator.

De asemenea, se imputernicește primarul municipiului Oradea să numească membrii Comisiei de atestare și a Comisiei de contestatii.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează : Direcția Juridică - Biroul Asociației de Proprietari

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Instituția Prefectului - Județul Bihor
- Primarul municipiului Oradea
- Direcția Juridică – Biroul Asociației de Proprietari
- se publică în M.O. al județului Bihor și se afișează pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Chiană Laurențiu Alin



Oradea, 26 martie 2020
Nr. 229

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „pentru”, 7 voturi „abținere”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL

Ionel Vila

REGULAMENT
privind atestarea administratorilor de condominii
din municipiul Oradea

CAPITOLUL I
Dispoziții generale

1. *Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și procedura privind atestarea persoanelor fizice în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii.*
2. *Regulamentul stabilește scopul, cadrul de referință și metodologia atestării persoanelor fizice pentru activitatea de administrare a condominiilor.*
3. *Scopul atestării constă în obținerea calității de administrator de condominii, în vederea desfășurării acestei activități în cadrul asociațiilor de proprietari.*
4. *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 nr. 82/1991 a contabilității, republicată;*
 - *O.M.E.F. nr.3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial.*
5. *În înțelesul prezentului regulament, termenii de mai jos au urmatorul 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, 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;

CAPITOLUL II

Atestarea persoanelor fizice în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii

Art.1. Administratorul de condominii este persoana fizică atestată în condițiile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor și a prezentului regulament, ce desfășoară activitatea de administrare a condominiului care presupune administrarea tehnică, contabilitate și casierie.

Art.2. Atestarea persoanelor fizice, care intenționează să ocupe funcția de administrator de condominii se face de către Primar, la propunerea Biroului Asociației de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Oradea, în baza unei hotărâri a consiliului local, conform prevederilor art.10 alin.(5) din Legea nr.196/2018, potrivit prezentului regulament.

Art.3. Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor, care doresc să practice activitatea de administrare a condominiilor la asociațiile de proprietari.

Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis. Cu 90 de zile înainte de expirarea termenului de 4 ani de la atestare, administratorul va solicita reatestarea, după aceeași procedură. Formatul atestatului este Anexa la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

În cazul distrugerii, degradării sau pierderii atestatului de administrator de condominii, 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.4. 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.5. (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. dovada achitării sumei de 150 lei, care se va numi taxă atestare administrator;

h. 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 sesiune de atestare, la Primăria Municipiului Oradea, Serviciul Relații cu Publicul (Sala Ghișeelor). Data pentru sesiunea de atestare se va stabili de către Comisia de atestare și va fi adusă la cunoștința publică, prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Oradea – www.oradea.ro.

Funcționarul din cadrul Serviciului Relații cu Publicul care primește dosarul cu documentele prevăzute mai sus va verifica actele depuse la dosar, apoi îl va înainta Comisiei de atestare. În situația în care dosarul se transmite de către solicitant 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, biroul specializat propune primarului emiterea atestatului de administrator de condominiu. O nouă cerere poate fi depusă după îndeplinirea tuturor condițiilor care au dus la respingerea cererii inițiale.

Dacă persoana fizică care solicită atestatul 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.7. 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.8. Comisia de atestare are, în principal, următoarele atribuții :

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

Art.9. Comisia de atestare hotărăște cu privire la admiterea sau respingerea cererilor candidaților înscriși pentru atestare. 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 (Sala Ghișeelor), 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 Municipiului Oradea.

CAPITOLUL IV

Eliberarea, suspendarea și retragerea atestatului de administrator de condominii

Art.10. 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.11. Atestatele completate, împreună cu lista care cuprinde persoanele declarate admise, vor face obiectul propunerii de eliberare a acestora, care va fi înaintată Primarului Municipiului Oradea. Primarul Municipiului Oradea atestă persoanele propuse în acest sens, de către Biroul Asociației de Proprietari. Modelul și conținutul atestatului sunt prevăzute în Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

Art.12. Atestatul de administrator de condominii poate fi retras sau suspendat, conform art.64 alin.9 din Legea nr.196/2018, ca urmare a unei hotarari judecatoresti 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 Municipiului Oradea, prin emiterea unei dispoziții. Acest act poate fi atacat în justiție de către cel interesat, în conformitate cu prevederile legislative 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 afișată la avizierul asociației. Atributul afișării intră în competența Comitetului executiv al asociației în cauză, iar dovada afișării va fi înaintată Biroului Asociației de Proprietari, în termen de 48 de ore de la data comunicării retragerii atestatului.

Art.15. Persoana pentru care s-a dispus retragerea atestatului, prin dispoziție de Primar, este obligată să depună documentul la sediul autorității emitente, în original, la Serviciul Relații cu Publicul (Sala Ghișeelor), care îl va transmite Biroului Asociației 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 amenda de 1000 lei.

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

CAPITOLUL V

Dispoziții finale și tranzitorii

Art.16. 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.17. 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.

Art.19. Începând cu data intrării în vigoare a prezentului Regulament, prin publicare, pe site-ul Primăriei Municipiului Oradea, se abrogă orice dispoziții contrare acestuia.