

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Nr. ___ din 26.09.2019

**privind aprobarea „Regulamentului privind procedura de
atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de
administrator de condominii”**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN ;

Examinând referatul de aprobare nr. 17751 din 18.09.2019 inițiat de către Primarul municipiului Roman – dnul Lucian-Ovidiu Micu, precum și raportul de specialitate nr. 17792 din 19.09.2019 întocmit de către Serviciul Administratie Publica Locala;

Văzând avizul favorabil nr. ___ din __.09.2019 al Comisiei pentru administrație publică locală, sport și turism, avizul favorabil nr. ___ din __.09.2019 al Comisiei juridice, precum și avizul pentru legalitate nr. ____ din 26.09.2019 dat de către secretarul general al municipiului Roman;

Având în vedere prevederile art. 10, alin. 1 și art. 54, alin. 1 și 2 din Legea nr. 96/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

În temeiul art. 129, alin. 1, 2 și 7, lit. „p” și „s”, ale art 139, ale art. 140, alin 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă „Regulamentul privind procedura de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii”, conform **anexei nr. 1** - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se acorda mandat primarului municipiului Roman sa organizeze procedura de atestare, sa stabileasca data concursului, să numească comisia de atestare și cea de contestații și să semneze atestatul persoanelor fizice privind calitatea de administrator de condominii.

Art. 3. La intrarea în vigoare a prezentei hotarari H.C.L. nr. 13/2010 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile la Asociațiile de proprietari se abrogă.

Art. 4. Hotărârea va fi comunicată prin grija Secretarului general al municipiului Roman autorităților și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier,
Eugen PATRAȘCU

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul general al municipiului Roman
Gheorghe CARNARIU

PROIECT

REGULAMENT PRIVIND ATESTAREA PERSOANELOR FIZICE CARE DORESC SĂ OBTINĂ CALITATEA DE „ADMINISTRATOR CONDOMINIILOR”

CAPITOLUL I Dispoziții generale

Art. 1 Înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari se face ținând cont de prevederile următoarelor acte normative:

- Legea locuinței nr. 114/1996, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- 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.

CAPITOLUL 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.

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

Art. 4 Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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 condițiile legii.

Art. 6 Atestatul de administrator de condominii se eliberează în baza dispoziției emise de primar, este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

Art. 7 Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

Art. 8 Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art. 9 Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, pot îndeplini funcția de administrator numai dacă, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, obțin certificate de calificare 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. 10 Pentru a fi autorizate de către autoritățile administrației publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă în obiectul de activitate administrarea condominiilor;
- b) să aibă angajate persoane care prestează activitatea de administrare a condominiilor și sunt titulare ale unui atestat emis în condițiile prezentului regulament.

CAPITOLUL III

Organizarea și desfășurarea examenului de atestare

Art. 11 Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administratori de condominii sunt atestate de către Primarul Municipiului Roman, în baza unei H.C.L., în urma susținerii examenului specific organizat conform prevederilor legislative specifice în vigoare.

Art. 12 Organizarea și desfășurarea examenului se bazează pe următoarele principii:

- a) Competiție deschisă, prin asigurarea accesului liber de participare la examen a oricărei persoane care îndeplinește condițiile cerute;
- b) Imparțialitate, prin aplicarea în mod nediscriminatoriu a criteriilor de selecție;
- c) Confidențialitatea lucrărilor și documentelor, precum și garantarea protejării actelor personale ale candidaților, cu excepția cazurilor în care se constată încălcarea legii.

Art. 13 Pentru obținerea atestatului, se pot înscrie la examen persoanele care îndeplinesc următoarele cumulativ următoarele condiții :

- să aibă cetățenie română;
- să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- să aibă starea de sănătate corespunzătoare desfășurării unei astfel de activități;
- să aibă cel puțin diplomă de bacalaureat;
- să aibă pregătire profesională corespunzătoare postului de administrator, conform legii;
- să aibă cunoștințe de utilizare P.C.;

- să nu fi fost condamnat sau să nu fie în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni, dovada făcându-se pe bază de certificat de cazier judiciar.

Art. 14. Persoanele fizice care doresc să participe la acest examen depun o cerere în acest sens la Biroul Unic din cadrul primăriei Municipiului Roman.

La această cerere solicitanții vor atașa următoarele documente:

- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2, lit. f) din Legea nr. 196/2018;
- cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico - financiară;
- cazierul fiscal;
- curriculum vitae;
- copii de pe actele de stare civilă;
- copii de pe actele de studii;
- adeverința medicală;
- chitanța taxa examinare – 150 lei;
- chitanța taxa atestat – 50 lei

Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.

Art. 15 La depunerea dosarului solicitanții au responsabilitatea de a prezenta și originalele actelor respective în scopul confruntării acestora cu toate copiile depuse și certificării lor cu mențiunea “conform cu originalul”.

Dosarele solicitanților sunt preluate, centralizate și predate comisiei de atestare. Lipsa unuia dintre actele solicitate duce la respingerea dosarului.

Art. 16. Atestatul este obținut în urma promovării examenului care constă într-o probă scrisă și un interviu.

Art. 17. Bibliografia pt examen este stabilită de comisia de atestare și este făcută publică odată cu anunțul privind organizarea examenului pentru obținerea atestatului.

Art. 18. Examenul se desfășoară în 2 etape:

- a) Verificarea îndeplinirii condițiilor de participare și selectarea candidaților;
- b) Susținerea examenului.

Examenul constă în:

1. probă scrisă;
2. proba orală-interviu.

1. Proba scrisă va conține întrebări din legislația specifică domeniului de organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, legislația muncii, contabilitate, cunoștințe tehnice de bază (construcții locuințe, instalații sanitare de alimentare cu apă, gaze naturale,etc.), cunoștințe juridice de bază. Lucrările scrise vor fi notate cu puncte de la 1 la 10 de către fiecare membru al comisiei, nota finală fiind media aritmetică a notelor date de către fiecare membru al comisiei. Nota minimă de trecere va fi 7. În cazul în care verificarea cunoștințelor la proba scrisă va fi sub forma testului

grilă, testul va conține 20 de întrebări punctate cu câte 5 puncte fiecare, punctajul de trecere fiind de 70.

2. Proba orală - interviul se va susține și se va axa pe întrebări și răspunsuri privind relația cu furnizorii de servicii publice și utilități, precum și pe modul de colaborare cu conducerea asociației de proprietari și cu membrii acesteia. În urma probei orale – interviului, membrii comisiei, decid calificativul de **admis** sau **respins**, după caz. Fiecare membru al comisiei de atestare va adresa întrebări candidatului.

Art. 19. Atât notele acordate cât și întrebările și răspunsurile se consemnează întocmai în procesul-verbal întocmit de secretariatul comisiei de atestare și semnat obligatoriu de către toți membrii prezenți ai comisiei.

Art. 20. Subiectele pentru examenul scris vor fi stabilite de către comisia de atestare în ziua examinării.

Art. 21. Termenul de afișare a rezultatelor obținute la examenul scris este de maxim 10 zile de la susținerea examenului.

Art. 22. Candidații pot depune contestație, dacă sunt nemulțumiți de rezultatul probei scrise, la secretariatul comisiei, în termen de 24 ore de la data afișării rezultatului, iar comisia de soluționare a contestațiilor are obligația de a soluționa contestația și de a răspunde acestora, motivat, în termen de 7 zile de la înregistrarea acesteia.

Art. 23. Rezultatul final al examenului se consemnează, după rezolvarea contestațiilor într – un raport întocmit de comisia de atestare.

Art. 24. Candidaților declarați admiși li se vor înmâna certificatele de atestare, în termende 30 de zile de la data publicării rezultatului final al examinării.

Art. 25. Compartimentul de Îndrumare Asociației de Proprietari are obligația de a anunța în scris conducerea asociației de proprietari în cazul neatestării administratorului care deja își desfășoară activitatea în cadrul respectivei asociații.

În această situație președintele are obligația de a convoca în ședință de urgență comitetul executiv al asociației în vederea demarării procedurilor legale de angajare a unui administrator care a obținut atestatul.

Asociația are obligația legală să angajeze numai administratori atestați conform legii.

CAPITOLUL IV COMISIA DE ATESTARE

Art. 26. Data sustinerii examenului, comisia de atestare a administratorilor de condominii vor fi numite prin dispoziția primarului.

Art. 27. Comisia de atestare are în principal următoarele atribuții:

- a) Verifică îndeplinirea condițiilor de participare la examen a solicitanților;
- b) Stabilește și afișează lista candidaților admiși pentru examen;
- c) Stabilește bibliografia și subiectele pentru examen, corectează și notează lucrările scrise;
- d) Elaborează documentele finale referitoare la rezultatele examenului;

e) Asigură comunicarea rezultatelor și primirea contestațiilor cât și transmiterea acestora către comisia de soluționare a contestațiilor.

Art. 28. Comisia de atestare ia decizii cu privire la :

- Admiterea sau respingerea cererilor de atestare ale solicitanților;
- Admiterea sau respingerea candidaților, în urma examinării;

Art. 29. (1) Anunțul privind data și desfășurarea examenului pentru atestarea administratorilor de imobile se afișează la Sediul Primăriei și va fi postat pe site-ul instituției.

(2) Anunțul trebuie să conțină în mod obligatoriu:

- a) scopul pentru care se dă examen;
- b) denumirea și sediul instituției care dă anunțul;
- c) locul și data când începe depunerea dosarelor;
- d) data limită de depunere a dosarelor;
- e) ce documente trebuie să conțină dosarul;
- f) data și locul de desfășurare a examenului;
- g) bibliografia;
- h) numărul de telefon de la care se pot obține informații suplimentare.

Art. 30. Comisia de atestare cât și comisia de soluționare a contestațiilor își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile prezentului regulament, fiind stabilită prin Dispoziția Primarului Municipiului Roman.

Membrii comisiei vor fi remunerați pentru activitatea depusă, din suma constituită prin achitarea taxei de examinare, după deducerea cheltuielilor, a cheltuielilor de publicitate și a cheltuielilor cu materialele necesare desfășurării examenului.

CAPITOLUL V DISPOZIȚII FINALE

Art. 31. Activitatea persoanelor atestate ca administratori de imobile se desfășoară în baza unui contract individual de muncă încheiat cu Asociația de Proprietari, sau cu persoanele juridice specializate și autorizate ce au contract de administrare cu Asociația de Proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

Art. 32. Degradarea, distrugerea sau pierderea certificatului de atestare va fi declarată în scris Primarului Municipiului Roman în termen de 48 de ore de la constatare și totodată, va fi publicată în presa locală. Administratorul va solicita Primarului eliberarea unui duplicat al certificatului de atestare, făcând dovada publicării unui anunț de pierdere sau distrugere în presa locală și plata unei taxe de 100 lei.

Art. 33. Compartimentul de Îndrumare Asociației de Proprietari va comunica tuturor asociațiilor de proprietari despre organizarea examinării, data și locul desfășurării, în vederea înscrierii și participării la examen a persoanelor care doresc obținerea atestărilor de administratori de imobile.

Art. 34. Menținerea în funcție a unui administrator neatestat sau angajarea, de către comitetul executiv (președinte) al asociației de proprietari, unui administrator neatestat atrage după sine aplicarea de sancțiuni contravenționale

Art. 35. Pentru administratorii atestați în baza vechii legislații, se vor respecta prevederile prezentului regulament.



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 17751 din 18.09.2019

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii

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.

În conformitate cu prevederile art. 10, alin.5 din legea 96/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Având în vedere modificările aduse legislației în domeniu, se impune reglementarea procedurii privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii.

Luând în considerare cele menționate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Roman proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind procedura de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către D.J.A.P. - S.A.P.L. în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Drept pentru care vă rugăm să adoptați proiectul de hotărâre anexat.

Primarul Municipiului Roman,
Lucian-Ovidiu MICU



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro

Emitent: DIRECTIA JURIDICA ȘI ADMINISTRATIE PUBLICA
SERVICIUL ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA

Nr. 17792 din 19.09.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea „Regulamentului privind procedura de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii”

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.

În conformitate cu prevederile art. 10, alin.5 din legea 96/2108 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Având în vedere modificările aduse legislației în domeniu, se impune reglementarea procedurii privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii.

Luând în considerare cele menționate mai sus, apreciem legală și oportună adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind procedura de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii.

**Șef Serviciu Administratie Publica Locala
Manuela TATARU**