Anexa la H.C.L……

**Regulament privind atestarea persoanelor fizice pentru administrarea de condominii**

**Cap. I Dispozitii generale**

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

**Art.2** Scopul atestării constă în obținerea calităţii de administrator de imobile, în vederea desfășurării activităților de administrare tehnica si intretinere a proprietatii commune , de contabilitate si de caserie , în cadrul asociațiilor de proprietari.

**Atr.3** Potrivit Ordinul Ministerului Muncii nr. 635/2019 privind modificarea și completarea Clasificării ocupațiilor din România care a apărut pe 19  aprilie în Monitorul Oficial, s-a introdus astfel în COR (Clasificarea Ocupațiilor din România) ocupația de administrator de condominii . Ordinul a înlocuit în COR ocupația de ‘’administrator imobile ‘’cu cea de ‘’administrator de condominii’’, cu păstrarea aceluiași cod 515303 în grupa de bază 5153 Administratori de clădiri.

**Art.4** Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, si anume:

* Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
* Legea locuinţei nr. 114/1996, cu completările şi modificările ulterioare;
* Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările şi completările ulterioare;
* Legea nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanţii şi răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenţilor economici, autorităţilor instituţiilor publice, cu modificările şi completările ulterioare;
* Legea nr. 31/1990 privind societăţile comerciale, cu modificările şi completările ulterioare;
* Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările şi completările;

**Art.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***– actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care detin certificate de calificare profesionala , sunt atestate de primar , la propunerea compartimentelor specializate in baza unei hotarari a consiliului local , care îndeplinesc condițiile legale și actuale de desfășurare a activității de administrator de condominium si care se află în termenul de valabilitate de 4 ani de la data emiterii ;
* ***Agent constatator*** *-* este persoana investită cu dreptul de a constata contravenţii, şi dreptul de a aplica sancţiuni contravenţionale . Agentii constatatori pot fi primarul , imputerniciti prin mandat de catre primar sau agenti ai Politiei Locale;
* ***Administrato****r* – persoana fizica cu atestat valabil , persoana fizica autorizata cu atestat valabil sau persoana juridica cu obiect de activitate administrarea condominiilor ;
* ***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;
* ***Certificat de calificare profesională*** - actul care dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplinii ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților;
* ***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;

**Cap. II Atestarea persoanelor fizice ca administratori de condominii**

**Art.6** In scopul administrarii si intretinerii condominiului , asociatia de proprietari incheie contracte in numele proprietarilor cu persoane fizice , persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor, autorizate conform legii , care detin atestat valabil emis de primaria municipiului de pe a caror raza teritoriala isi desfasoara activitatea.

**Art.7** Administratorii sunt angajaţi pe bază de contract individual de muncă sau contract de administrare , cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

**Art.8**  Activitatea de administrare include activităţi de administrare tehnică şi întreţinere a proprietăţii comune, de contabilitate şi de casierie.

**Art.9** Pot fi atestate ca administrator de condominii numai persoanele fizice care au capacitate deplină de exerciţiu, care detin certificate de calificare profesionala , prezintă garanţii materiale şi profesionale si sunt apte din punct de vedere medical , pentru îndeplinirea obligaţiilor ce le revin, stabilite în condiţiile legii.

**Art.10** (1) În vederea obținerii atestatului, persoanele fizice interesate vor depune la Compartimentul Relaţii Publice (Centrul de Informaţii pentru Cetăţeni) al Primăriei Municipiului Dej , un dosar care sa cuprinda următoarele documente:

* cerere tip, conform modelului Anexei nr.1;
* actele de stare civilă (act de identitate, certificat de naștere, certificat de căsătorie - dacă este cazul) - copii certificate pentru conformitate cu originalul;
* curriculum vitae;
* acte de studii ( minim diplomă de bacalaureat)- copie certificată pentru conformitate cu originalul;
* certificatul de calificare profesională pentru ocupaţia de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f) din Legea nr. 196/2018 - copie certificată pentru conformitate cu originalul ;
* cazierul judiciar conform prevederilor art.10 alin. (6), lit. b, din Legea nr. 196/2018 – în original și în termenul de valabilitate;
* cazierul fiscal - în original și în termenul de valabilitate;
* adeverință medicală eliberată de medicul de familie din care să rezulte ca este apt din punct de vedere medical pentru activitatea de administrare condominii - în original și în termenul de valabilitate;
* Dosar plic;
* Chitanta ( in original ) care atesta plata taxei pentru eliberarea atestatului **.**

(2) Taxa pentru emiterea certificatului de atestare este in suma de 100 lei pentru anul in curs , iar in urmatorii ani taxa va fi stabilita si inclusa prin hotatare de consiliul local in cuantumul taxelor si impozitelor locale , care se stabileste anual.

(3) Daca persoana care solicita atestarea are fapte inscrise in cazierul fiscal sau judiciar cum ar fi vreo hotarare judecatoreasca ramasa definitiva pentru o infractiune de natura economica financiara , cererea de atestare va fi respinsa .

(4) Lipsa unuia dintre actele solicitate se va nota in formulatul tip de cerere Anexa 1 , astfel incat persoana fizica care solicita astarea va fi instiintata in scris despre situatia constatata , avand posibilitatea complectarii dosarului pentru obtinerea atestatului intr-un anumit interval de timp stabilit de comisia de atestare .

(5) La depunerea dosarului solicitanții vor prezenta și actele originale actelor care sunt anexate la dosar în copie, în scopul confruntării lor , acte care se vor inapoia solicitantului dupa certificarea lor conforma cu originalul si inregistrarea dosarului.

**Art.11** a) Persoanele fizice atestate pentru funcţia de administrator de condominiu , în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, cu modificările şi completările ulterioare, pot îndeplini funcţia de administrator numai dacă, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a Legii nr. 196/2018 , obţin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupaţia de administrator de condominiu . Termenul prevazut la art. 106 din legea 196/2018 este prelungit prin O.G. nr.21/2019 publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.708 , pana la 1 ianuarie 2021, ulterior fiind prelungit din-nou prin Legea 294 din 18 decembrie 2020 publicata in Monitorul Oficial la nr.1266/21.12.2020 pana la 1 ianuarie 2022 . Certificatele de calificare profesională vor sta la baza emiterii noului certificat de atestare pentru administrare de condominii, în condiţiile Legii nr. 196/2018 şi prezentului regulament.

 b) Persoanele fizice care au obtinut atestate conform Legii 230/2007 vor solicita atestate noi in conformitate cu legea 196/2018 in aceleasi conditii conform Art.10 pct 1),2),3) ,4), 5) ale prezentului regulament.

**Art.12** Dosarele depusede catre solicitantivor fianalizate de catre comisia numita prin Dispozitia Primarului Municipiului Dej nr. 108 / 29.01.2021 compusă din 5 persoane : președinte, 3 membri și un secretar cu drept de vot . Persoanele desemnate fac parte din aparatul de specialitate al primarului, având atribuții în coordonarea asociațiilor de proprietari, precum și persoane cu atribuții și studii de specialitate în domeniul juridic, resurse umane , autorizari , economic, urbanism .

**Art.13** Comisia de atestare işi desfăşoară activitatea în conformitate cu prevederile prezentului regulament. Intalnirile comisiei sunt conduse de către preşedintele acesteia şi este legal constituită în prezenţa a jumatate plus unul din membrii stabiliţi prin Dispoziţia Primarului Municipiului Dej si are in principal urmatoarele sarcini :

* **1)** primeste dosarele solicitantilor inregistrate la Centrul de Informaţii pentru Cetăţeni ;
* **2)** verifica autentcitatea si **c**ertifica pentru conformitate documentele ;
* **3)** verificadaca sunt indepliniteconditiile de solicitare al atestatului ;
* **4)** comunica in scris solicitantului inexistenta unuia dinte acte si acorda timp pentru complectarea integrala a dosarului ;
* **5)** ia decizii cu privire la acceptarea sau respingerea dosarului de solicitare al atestatului ;
* **6)** propune primarului pentru atestare lista cu persoanele care au fost admise în urma analizei dosalelor , în vederea emiterii atestatului ;
* **7)** comunica in scris solicitantului rezultatul admiterii sau respingerii cererii de atestare**;**
* **8)** elibereaza atestatulsolicitantului pe baza de semnatura;

**Cap. III Atestatul - Certificatul de atestare al administratorului de condominiu**

**Art.14** Certificatul de atestare de administrator de condominii se eliberează în baza dispoziţiei emise de Primarul Municipiului Dej si este valabil 4 ani de la data emiterii şi poate fii reînnoit în aceleaşi condiţii în care a fost emis, conform legii 196/2018 si conform prezentului regulament.

**Art.15** Certificatul de atestare va cuprinde numele , prenumele si cnp-ul titularului , autoritatea administraţiei publice emitentă si va fi semnat de catre Primarul Municipiului Dej .

**Art.16** Modelul atestatului de administrator de condominii este prevazut in Anexa nr. 2 la prezentul regulament.

**Art.17** Atestatul obtinut de catre administrator se va afisa , prin grija acestuia , la avizierul condominiului , la data intrarii in vigoare a contractului de administrare cu asociatia de proprietari.

**Art.18** Atestatul poate fi suspendat cand s-a pus in miscare o actiune penala in legatura cu activitatea pentru care a fost atestat.In acest caz suspendarea atestatului se dispune pana la data pronuntarii unei hotarari judecatoresti definitive si irevocabile.

**Art.19** Atestatul administratorului poate fi retras, ca urmare a unei hotărâri judecătoreşti definitive si irevocabile în cazul în care instanţele judecătoreşti competente au stabilit existenţa unui prejudiciu cauzat de administrator .

**Art.20** Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retres de catre autoritatea administraţiei emitenta , pentru prestarea necorespunzătoare a serviciilor conform atribuţiilor, obligaţiilor şi responsabilităţilor atribuite de comitetul executiv al asociatiei de proprietari , în condiţiile legislaţiei în vigoare.

**Art.21** Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retres de catre autoritatea administraţiei emitenta cand agentul constatator aplica sanctiuni si contraventii conform art.102 lit.j), k), l), m), q). din legea 196/2018.

**Art.22** Retragerea sau suspendarea atestatului de administrator de condominii se dispune prin Dispozitie de Primar care se va afisa la sediul Primariei Municipiului Dej, si se comunica persoanei in cauza.

**Art.23** Persoana pentru care s-a dispus masura de retragere sau suspendare , este obligata sa depuna de indata atestatul de administrator, in original la sediul autoritatii emitente.

**Art.24** Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activităţii de administrare a condominiilor.

**Cap. IV Dispozitii finale**

**Art.25** Activitatea persoanelor atestate ca administratori de condominii se desfăşoară în baza unui contract individual de muncă încheiat sau pe bază de contract de administrare încheiat cu Asociaţia de Proprietari.

**Art.26** Degradarea, distrugerea sau pierderea certificatului de atestare va fi declarată în scris catre institutia emitenta a Primarului , solicitand eliberarea unui duplicat al certificatului de atestare, făcând dovada degradării, distrugerii sau pierderii acestuia .

**Art.27** Menţinerea în funcţie a unui administrator neatestat atrage după sine aplicarea de sancţiuni contravenţionale conform articolului 102 alin.(1) lit. q) si alin.(2) lit.( d) din Legea nr.196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor.

**Art.28** Persoanele juridice specializate (operatori economici înființați și înregistrați conform legii) care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor in vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, au obligația angajarii doar a persoanelor fizice care detin atestat emis de Primaria Municipiului Dej conform legii 196/2018 .

**Art**.**29** Dispozitiile prezentului regulament se complecteaza cu prevederile legislatiei in vigoare , orice modificare a legislatiei va opera si asupra prezentului regulament , odata cu intrarea in vigoare.

**Art.30** Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 fac parte integrantă din prezentul regulament.