



HOTĂRÂREA Nr. 15
din data de 25 februarie 2021

**privind aprobarea Regulamentului de atestare a persoanelor fizice pentru
administrarea de condominii**

Consiliul local al Municipiului Dej, întrunit în ședința ordinară din data de 25 februarie 2021;

Având în vedere **proiectul de hotărâre**, prezentat din inițiativa primarului Municipiului Dej și Raportul cu Nr.4381 din 16 februarie 2021 întocmit de Comisia stabilită prin Dispoziția Primarului Nr. 108 din data de 29 ianuarie 2021, privind propunerea pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice pentru administrarea de condominii din Municipiului Dej; proiect avizat favorabil în ședința de lucru a Comisiei juridice din data de 25 februarie 2021;

Analizând temeiurile juridice ale Legii Nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor; prevederilor art. 129, alin. (2), lit. d), alin. (7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului Nr.57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art.139, alin. (1), coroborat cu art.196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului Nr.57/2019 privind Codul administrativ;

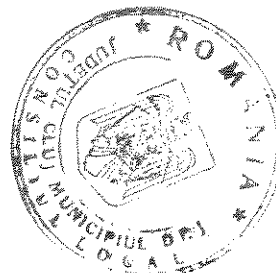
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobă "Regulamentul privind atestarea persoanelor fizice pentru administrarea de condominii " conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 2 Se împuternicește Primarul Municipiului Dej să ateste persoanele fizice pentru administrarea de condominii din Municipiul Dej;

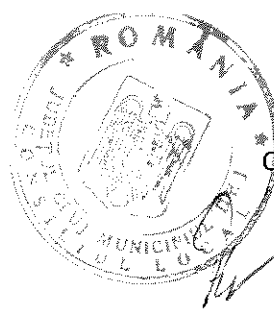
Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului General al Municipiului Dej, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Dej, Compartimentului Patrimoniu Public și Privat, Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Compartimentului Juridic, Compartimentului transporturi public local autorizări, Biroului resurse umane și Instituției Prefectului Județului Cluj.

Președinte de ședință,
Lupan Ștefan



Nr. consilieri în funcție - 19
Nr. consilieri prezenți - 19
Nr. voturi pentru - 18
Nr. voturi împotriva -
Abțineri - 1

Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Dej,
Jr. Pop Cristina



Regulament privind atestarea persoanelor fizice pentru administrarea de condominii

Cap. I Dispoziții generale

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

Art.2 Scopul atestării constă în obținerea calității de administrator de imobile, în vederea desfășurării activităților de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie, în cadrul asociațiilor de proprietari.

Art.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, și anume:

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

Art.5 În înțelesul prezentului regulament, termenii de mai jos au următorul 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 dețin certificate de calificare profesională, sunt atestate de primar, la propunerea compartimentelor specializate în baza unei hotărâri a consiliului local, care îndeplinesc condițiile legale și actuale de desfășurare a activității de administrator de condominiu și care se află în termenul de valabilitate de 4 ani de la data emiterii;
- **Agent constator** - este persoana investită cu dreptul de a constata contravenții, și dreptul de a aplica sancțiuni contravenționale. Agenții constatori pot fi primarul, împuterniciți prin mandat de către primar sau agenți ai Poliției Locale;

- **Administrator** – 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 îndeplini 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 administrării si 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 , autorizate conform legii , care dețin atestat valabil emis de primăria municipiului de pe a căror raza teritorială își desfășoară activitatea.

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

Art.8 Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

Art.9 Pot fi atestate ca administrator de condominii numai persoanele fizice care au capacitate deplină de exercițiu, care dețin certificate de calificare profesionala , prezintă garanții materiale și profesionale si sunt apte din punct de vedere medical , pentru îndeplinirea obligațiilor ce le revin, stabilite în condițiile legii.

Art.10 (1) În vederea obținerii atestatului, persoanele fizice interesate vor depune la Compartimentul Relații Publice (Centrul de Informații pentru Cetățeni) al Primăriei Municipiului Dej , un dosar care sa cuprindă 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 ocupația 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;
- Chitanța (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 următorii ani taxa va fi stabilita si inclusa prin hotărâre de consiliul local in cuantumul taxelor si impozitelor locale , care se stabilește anual.

(3) Daca persoana care solicita atestarea are fapte înscrise in cazierul fiscal sau judiciar cum ar fi vreo hotărâre judecătorească rămasa definitiva pentru o infracțiune 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 încât persoana fizica care solicita atestarea va fi înștiințată in scris despre situația constatata , având posibilitatea completării dosarului pentru obținerea atestatului intr-un anumit interval de timp stabilit de comisia de atestare .

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

Art.11 a) Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator de condominiu , 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 , obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominiu . Termenul prevăzut la art. 106 din legea 196/2018 este prelungit prin O.G. nr.21/2019 publicata in Monitorul Oficial al României 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 condițiile Legii nr. 196/2018 și prezentului regulament.

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

Art.12 Dosarele depuse de către solicitanți vor fi analizate de către comisia numita prin Dispoziția 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 , autorizări , economic, urbanism .

Art.13 Comisia de atestare își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile prezentului regulament. Întâlnirile comisiei sunt conduse de către președintele acesteia și este legal constituită în prezența a jumătate plus unul din membrii stabiliți prin Dispoziția Primarului Municipiului Dej si are in principal următoarele sarcini :

- 1) primește dosarele solicitanților înregistrate la Centrul de Informații pentru Cetățeni ;
- 2) verifica autenticitatea si certifica pentru conformitate documentele ;
- 3) verifica daca sunt îndeplinite condițiile de solicitare al atestatului ;
- 4) comunica în scris solicitantului inexistenta unuia dintre acte si acorda timp pentru completarea 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 dosarelor , în vederea emiterii atestatului ;
- 7) comunica în scris solicitantului rezultatul admiterii sau respingerii cererii de atestare ;
- 8) eliberează atestatul solicitantului pe baza de semnătură , în termen de 30 de zile de la data depunerii dosarului de solicitare ;

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

Art.14 Certificatul de atestare de administrator de condominii se eliberează în baza dispoziției emise de Primarul Municipiului Dej si este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fii reînnoit în aceleași condiții 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 administrației publice emitentă si va fi semnat de către Primarul Municipiului Dej .

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

Art.17 Atestatul obținut de către administrator se va afișa , prin grija acestuia , la avizierul condominiului , la data intrării in vigoare a contractului de administrare cu asociația de proprietari.

Art.18 Atestatul poate fi suspendat când s-a pus in mișcare o acțiune penala in legătură cu activitatea pentru care a fost atestat. In acest caz suspendarea atestatului se dispune pana la data pronunțării unei hotărâri judecătorești definitive si irevocabile.

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

Art.20 Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras de către autoritatea administrației emitenta , pentru prestarea necorespunzătoare a serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv al asociației de proprietari , în condițiile legislației în vigoare.

Art.21 Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras de către autoritatea administrației emitenta când agentul constatator aplica sancțiuni si contravenții conform art.102 lit.j), k), l), m), q). din legea 196/2018.

Art.22 Retragera sau suspendarea atestatului de administrator de condominii se dispune prin Dispoziție de Primar care se va afișa la sediul Primăriei Municipiului Dej, si se comunica persoanei in cauza.

— 4 —

Art.23 Persoana pentru care s-a dispus măsura de retragere sau suspendare , este obligata sa depună de îndată atestatul de administrator, în original la sediul autorității emitente.

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

Cap. IV Dispoziții finale

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

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

Art.27 Menținerea în funcție a unui administrator neatestat atrage după sine aplicarea de sancțiuni contravenționale conform articolului 102 alin.(1) lit. q) și alin.(2) lit. d) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

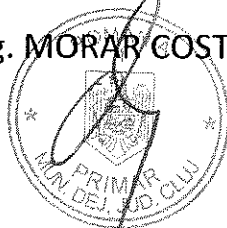
Art.28 Persoanele juridice specializate (operatori economici înființați și înregistrați conform legii) care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor în vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, au obligația angajării doar a persoanelor fizice care dețin atestat emis de Primăria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

Art.29 Dispozițiile prezentului regulament se completează cu prevederile legislației în vigoare , orice modificare a legislației va opera și asupra prezentului regulament , odată cu intrarea în vigoare.

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

PRIMAR

Ing. MORAR COSTAN



ROMANIA

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI DEJ**

**PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DEJ**



A T E S T A T

Nr. Data eliberării

*Primăria Municipiului Dej , in baza Legii 196/2018 , atesta domnului /
doamnei*

.....

având CNP ,

Calitatea de ADMINISTRATOR DE CONDOMINII in cadrul asociațiilor de proprietari.

*In conformitate cu art.64 alin.10 din Legea196/2018, prezentul atestat se eliberează pe o
perioadă de 4 ani de la data emiterii si poate fi reînnoit in aceleași condiții in care a fost
emis.*

PRIMAR

Ing. MORAR COSTAN