

HOTĂRÂREA NR. 15
din 26 ianuarie 2021

pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea administratorilor de condominii, din orașul Luduș

Consiliul Local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru:

Văzând referatul de aprobare nr. 40504/26.11.2020 întocmit de primarul orașului Luduș, raportul de specialitate nr. 40515/26.11.2020 al compartimentului Asociații de proprietari cu privire la aprobarea Regulamentului privind atestarea administratorilor de condominii din orașul Luduș.

Luând în considerare avizul comisiei de specialitate "Juridică. Apărarea drepturilor omului. Ordine Publică și Relația cu cetățenii",

Având în vedere:

- Art. 10 alin. (5) din 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.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind atestarea administratorilor de condominii din orașul Luduș conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

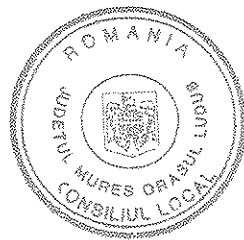
Art. 2. Începând cu data intrării în vigoare a prezentei își încetează aplicabilitatea orice dispoziții contrare.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Luduș prin compartimentul "Asociații de Proprietari."

Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județul Mureș;
- Primarului orașului Luduș;
- Compartimentului Asociații de proprietari;
- Spre afișare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cons. Loc. Totu Daniel Septimiu Iulian



Contrasemnează
Secretar General al U.A.T.
Giurgea Eugenia

Hotărârea nr. 15 din 26 ianuarie 2021 a fost adoptată cu 17 voturi pentru

REGULAMENT
privind atestarea administratorilor de condominii
din orașul Luduș

CAPITOLUL I
Dispoziții generale

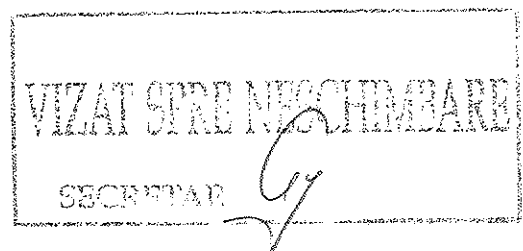
1. *Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și procedura privind atestarea persoanelor fizice în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii.*
2. *Regulamentul stabilește scopul, cadrul de referință și metodologia atestării persoanelor fizice pentru activitatea de administrare a condominiilor .*
3. *Scopul atestării constă în obținerea calității de administrator de imobile, 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 compartimentului Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Orașului Luduș, 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 60 de zile înainte expirării termenului de 4 ani de la atestare, administratorul va solicita reatestarea, după aceeași procedură. Formatul atestatului este Anexa 1 la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

În cazul distrugerii, degradării sau pierderii atestatului de administrator de condominiu, 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.

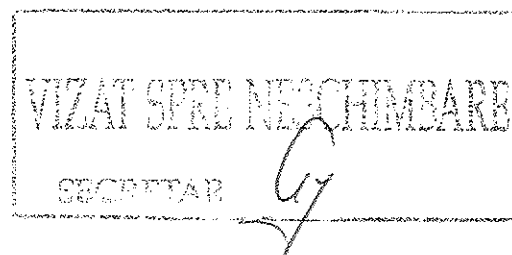
Expirarea atestatului determină imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art.4. Pentru a obține atestarea în activitatea de administrare a condominii la asociațiile de proprietari, persoanele fizice trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții :

- a. să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- b. să aibă cetățenia română, cetățenie a altor state membre ale Uniunii Europene sau a statelor aparținând Spațiului Economic European și domiciliul în România;
- c. să dețină certificat de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii, în baza Legii nr.196/2018 sau administrator de imobile în baza Ordinului nr. 635 /2019;
- d. 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. copia certificatului de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii;
- b. certificatul de cazier judiciar în original;
- c. certificat de cazier fiscal în original;
- d. cerere de solicitare a eliberării atestatului;
- e. copie după actul de identitate.



(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 la Primăria Orașului Luduș, Serviciul Relații cu Publicul.

Funcționarul din cadrul Serviciului Relații cu Publicul, care primește dosarul cu documentele prevăzute mai sus 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 persoana care solicită atestarea are fapte înscrise în cazierul fiscal, cererea va fi respinsă și nu se va propune primarului eliberarea atestatului de administrator de condominii.

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 condominii. 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.

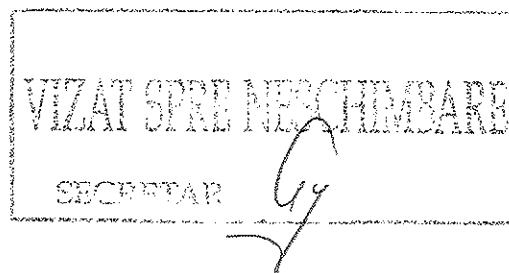
Art.8. Comisia de atestare are, în principal, următoarele atribuții :

- 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 pe site-ul Primăriei Orașului Luduș – www.ludus.ro 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 cinci zile, contestațiile depuse și transmite Comisiei de atestare hotărârea referitoare la rezultatele contestațiilor.

Contestațiile se depun la Serviciul Relații cu Publicul în cadrul programului de lucru afișat, menționându-se pe acestea numărul și data.

Soluția dată de către Comisia de soluționare a contestațiilor este definitivă și se afișează pe site-ul Primăriei Orașului Luduș – www.ludus.ro.



CAPITOLUL IV
Eliberarea, suspendarea și retragerea atestatului de
administrator de condominii – persoană fizică

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. Primarul atestă persoanele propuse în acest sens, de către compartimentul Asociației de Proprietari. Modelul și conținutul atestatului sunt prevăzute în Anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

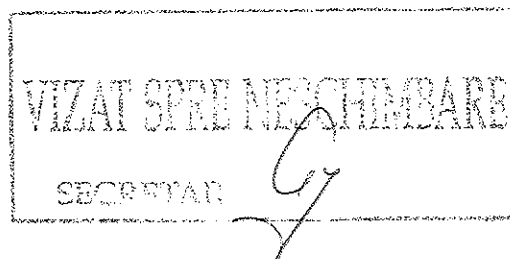
Art.12. Atestatul de administrator de condominii **se suspendă** în următoarele cazuri:

- a) când persoana atestată este în faza de cercetare sau a fost trimisă în judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni în legătură cu activitatea pentru care a fost atestat. În acest caz, suspendarea atestatului se dispune până la data pronunțării unei hotărâri judecătorești definitive sau până la stabilirea unei soluții de netrimitere în judecată;
- b) când se dispune ca măsură complementară, ca urmare a aplicării de către compartimentul de specialitate a unei sancțiuni contravenționale pe o perioadă de cel puțin 6 luni, pentru neîndeplinirea de către administrator a următoarelor atribuții:
 - prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;
 - efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
 - asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;
 - gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;
 - oricare alte obligații expres prevăzute de lege și de prezentul regulament, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.
 - întocmirea și completarea registrului jurnal, a registrului inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența sumelor speciale, registrul pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului Economiei și Finanțelor, atunci când acesta îndeplinește prin cumul și funcția de contabil.
- c) când persoana atestată solicită suspendarea atestatului din motive personale, pe o perioadă de maxim un an.

Îndeplinirea măsurilor dispuse se constată prin încheierea unui nou act de constatare de către reprezentanții compartimentului Asociației de Proprietari și determină încetarea de drept a sancțiunii suspendării.

Art.13. Atestatul de administrator de condominii **se retrage** în următoarele cazuri:

- a) când administratorul atestat a fost suspendat de două ori, cu excepția situației de suspendare la cerere și a art.12 lit.a din prezentul regulament;
- b) când administratorul atestat își continuă activitatea de administrare, în perioada de suspendare;
- c) când nu mai sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art.4 din Regulament;



d) când persoana atestată a fost condamnată, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

Art.14. Atestatul de administrator de condominii se poate retrage de către autoritatea administrației publice locale care l-a eliberat, respectiv primarul Orașului Luduș.

În această perioadă, persoanelor fizice, cărora li s-au suspendat sau retras atestatul, li se interzice să desfășoare activități de administrare condominii, în sensul Legii nr.196/2018 și a prezentului regulament.

Măsura suspendării sau retragerii atestatului se dispune, în scris, de către primarul Orașului Luduș, 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 compartimentului 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, care îl va transmite compartimentului 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.

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

CAPITOLUL V

Dispoziții finale și tranzitorii

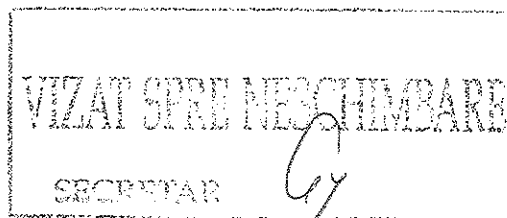
Art.16. Activitatea persoanelor fizice atestate ca administratori de condominii se desfășoară în baza unui contract individual de muncă sau altă formă de angajare legală, încheiat cu asociația de proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

Art.17. (1) Administratorii în funcție, neatestați, au obligația de a solicita atestarea în termen de maxim 6 luni, de la intrarea în vigoare a prezentului Regulament.

(2) După expirarea acestui termen, persoanelor fizice neatestate și li se interzice să desfășoare activități de administrare imobile, în sensul Legii nr.196/2018, în caz contrar aplicandu-se sancțiuni contravenționale prevăzute de același act normativ și a prezentului Regulament.

Art.18. 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 și a prezentului Regulament.

Art.19. Începând cu data intrării în vigoare a prezentului Regulament se abrogă orice dispoziții contrare și/sau anterioare acestuia.



PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ

SERIA A NR.

ATESTAT

Primarul Orașului Luduș prin H.C.L. nr. _____, în baza Dispoziției nr. _____, în data de _____ acordă

Domnului/doamnei născut(ă) în anul luna..... ziua..... în localitatea județul C.N.P. _____, Atestatul de administrator de condominii.

Prezentul atestat se eliberează în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018 și este valabil 4 ani de la data emiterii.

Primar,
Moldovan Ioan Cristian

Nr.
Data eliberării

Ridicat.....
Data
Semnătura.....



SECRETAR

PRIMĂRIA ORAȘULUI LUDUȘ

SERIA A NR.

ATESTAT

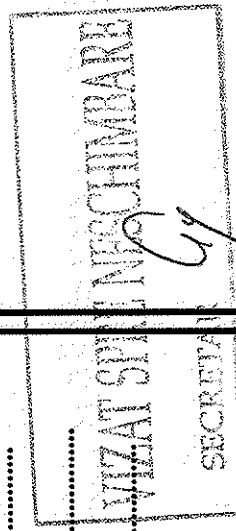
Primarul Orașului Luduș prin H.C.L. nr. _____, în baza Dispoziției nr. _____, în data de _____ acordă

Domnului/doamnei născut(ă) în anul luna..... ziua..... în localitatea....., județul C.N.P. _____, Atestatul de administrator de condominii.

Prezentul atestat se eliberează în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018 și este valabil 4 ani de la data emiterii.

Primar,
Moldovan Ioan Cristian

Nr. Data eliberării



SECRETAR