



HOTĂRĂREA
Nr. 86 din 30 IUNIE 2020

pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea administratorilor de condominii
din Municipiul Salonta

Consiliul Local al Municipiului Salonta întrunit în ședința ordinară,

- Examinând proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Salonta;
- Reținând Referatul de aprobare nr.2619/08.04.2020 al Primarului Municipiului Salonta, d-l Török László, în calitate de inițiator;
- Analizând Raportul de specialitate nr. 2619/08.04.2020 al Compartimentului Administrarea Patrimoniului Intravilan prin care propune Consiliului Local aprobarea Regulamentului privind atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Salonta;
- Văzând avizul favorabil al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, cu mențiunile următoare: „ taxa atestare administrator din Anexa nr.1, Cap.II, Art.5 alin.(1) lit.g) să fie de 50 lei (modificare Anexa nr.1, Cap.II, Art.5 alin.(1) lit.g) astfel, dovada achitării sumei de 50 lei, care se va numi taxă atestare administrator.”

Având în vedere:

- Prevederile art.10 alin.(5) și art.64 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică - Republicată.

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.d) coroborat cu art.129 alin.(7) lit.p), art.139 alin.(1) 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 atestarea administratorilor de condominii, din Municipiul Salonta, cuprins în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre..

Art.2. Se aprobă modelul de atestat cuprins în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se împuternicește Primarul Municipiului Salonta să elibereze persoanelor fizice, atestatul de administrator de condominii, la propunerea Serviciului de Dezvoltare Urbană - Compartimentul specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari și să suspende sau să retragă atestatul de administrator.

De asemenea, se împuternicește Primarul Municipiului Salonta să numească membrii Comisiei de atestare și a Comisiei de contestații, prin dispoziție.

Art.4. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează: Serviciul Dezvoltare Urbană - Compartimentul Administrarea Patrimoniului Intravilan.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Institutia Prefectului - Județul Bihor

- Primarul Municipiului Salonta

- Viceprimarul Municipiului Salonta

- Serviciul Dezvoltare Urbană - Compartimentul specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din Municipiul Salonta

- Serviciul Economic

- Se aduce la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial Local al Municipiului Salonta și prin afișare la panoul informativ - sediul Primăriei Municipiului Salonta.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Gyulai Sándor Attila

Contrasemnează

SECRETAR GENERAL

Patricia Edith IVANCIUC

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu majoritate absolută astfel:

Din 17 consilieri în funcție, 16 consilieri prezenți, 16 pentru, ---- împotriva, ---- abțineri

MUNICIPIUL SALONTA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SALONTA
str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor
CUI 4593423
Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731
Fax: 0359-409733
e-mail: primsal3@gmail.com; primsal@rdslink.ro
web-site: www.salonta.net



Anexa nr. 1 la HCLMS nr.86/30.06.2020

REGULAMENT
privind atestarea administratorilor de condominii
din Municipiul Salonta

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 imobilelor .

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 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 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 imobile

Art.1. Administratorul de imobile 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 imobile se face de către Primar, la propunerea Serviciului de Dezvoltare Urbana - Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Salonta, 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 imobilelor 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 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 imobilelor 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 50 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 Salonta, Compartimentul Relații Publice (cam. 11, parter). 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 Salonta – www.salonta.net.

Funcționarul din cadrul Compartimentului Relații Publice 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, respingerea dosarului fiind comunicată de Comisia de atestare.

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, Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Salonta 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, prin grija Comisiei de atestare.

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 imobile 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 Salonta și primirea contestațiilor, precum și transmiterea acestora către comisia de soluționare a contestațiilor;
- f) transmite lista care cuprinde persoanele declarate admise Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din Municipiul Salonta, care 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 Compartimentul Relații Publice (cam. 11, parter), 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 Salonta.

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

Art.10. Atestatul de administrator de imobile se eliberează, prin grija Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din Municipiul Salonta. Tipizatul de atestat va fi completat prin grija Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din Municipiul Salonta, 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 Salonta. Primarul Municipiului Salonta atestă persoanele propuse în acest sens, prin grija Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari. Modelul și conținutul atestatului sunt prevăzute în Anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

Art.12. Atestatul de administrator de imobile se suspendă, prin dispoziția primarului, 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 Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din Municipiul Salonta 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 și a regulilor de sanatare publică, regimul deșeurilor;
 - gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii;
 - 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 specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari și determină încetarea de drept a sancțiunii suspendării.

Art.13. Atestatul de administrator de imobile se retrage, prin dispoziția primarului, 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 imobile se poate retrage de către autoritatea administrației publice locale care l-a eliberat, respectiv Primarul Municipiului Salonta.

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

Măsura suspendării sau retragerii atestatului se dispune, în scris, de către Primarul Municipiului Salonta, 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 specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor 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 Compartimentul Relații Publice (cam. 11, parter), care îl va transmite Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor 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 1.000 lei, contravenție constatată și aplicată de către membrii Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari numiți prin dispoziția primarului.

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 imobile 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 aplicându-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, prin publicare, pe site-ul Primăriei Municipiului Salonta, se abrogă orice dispoziții contrare acestuia.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Gyulai Sándor Attila

Contrasemnează

SECRETAR GENERAL

Patricia Edith IVANCIUC