

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului privind atestarea și reatestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociațiile de proprietari

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 61139/23.09.2021 al viceprimarului Toth-Birtan Csaba;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 61141/23.09.2021 al Compartimentului de Relații cu Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere referatele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe;

În baza prevederilor art. 10 alin. (5) și art. 64 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

În baza prevederilor art. 454 lit. g) și art. 484 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 19 din Anexa 8 la HCL nr. 413/2020 privind aprobarea stabilirii impozitelor și taxelor locale pe anul 2021;

Având în vedere parcurgerea procedurii prevăzute la art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică, republicată;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. – Se aprobă Regulamentul privind atestarea și reatestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociații de proprietari înființate la nivelul municipiului Sfântu Gheorghe, conform anexei la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

ART. 2. – Se aprobă taxa specială de eliberare a atestatului de administrator de condominiu în sumă de 100 de lei.

ART. 3. – La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, HCL nr. 254/2011 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. – Executarea prezentei hotărâri se încredințează dl-ului viceprimar Toth-Birtan Csaba și Compartimentului de Relații cu Asociațiile de Proprietari din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la _____.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Regulamentul privind atestarea și reatestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociații de proprietari

Cap. I. Dispoziții generale

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

- 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. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Cap. II. Atestarea 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 administratori de condominii persoanele fizice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au capacitate deplină de exercițiu;
- b) sunt apte din punct de vedere medical pentru a îndeplini funcția de administrator de condominii;
- c) nu au suferit o condamnare printr-o hotărâre judecătorească, rămasă definitivă, pentru săvârșirea unei infracțiuni;
- d) au urmat un curs de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii, organizat în condițiile legii.

Art. 6. – Persoanele juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor, au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

Art. 7. – (1) Dosarul de atestare va cuprinde următoarele documente:

- a) cerere din partea solicitantului;
- b) curriculum vitae;
- c) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, obținut conform prevederilor art. 2 lit. f) din Legea nr. 196/2018;
- d) cazierul judiciar;
- e) cazierul fiscal;
- f) copia actului de identitate;
- g) copii de pe actele de stare civilă, după caz;
- h) adeverința medicală eliberată de medicul de familie din care să rezulte că solicitantul este apt din punct de vedere medical pentru desfășurarea activității de administrator;
- i) copii de pe actele de studii;
- j) copia chitanței de plată a taxei de atestare.

(2) În cazul lipsei unuia dintre actele solicitate, este posibilă completare ulterioară în termen de 72 de ore de la data depunerii dosarului.

Art. 8. – Persoanele interesate vor depune dosarele cuprinzând documentele prevăzute la art. 7 la Primăria municipiului Sfântu Gheorghe, Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură.

Art. 9. – (1) Dosarele depuse vor fi verificate în termen de maxim 10 zile lucrătoare de către funcționarul public din cadrul Compartimentului de Relații cu Asociațiile de Proprietari.

(2) Rezultatele verificării vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe și pe site-ul www.sfantugheorgheinfo.ro.

Art. 10. – (1) Persoanele fizice ale căror dosare au fost respinse pot depune contestații la compartimentul respectiv, în termen de 48 de ore de la afișarea rezultatului.

(2) Soluționarea acestor contestații se va face de către comisia de soluționare a contestațiilor, care va fi numită prin dispoziția primarului, în termen de 48 de ore de la data înregistrării contestațiilor.

(3) Decizia luată de comisia de soluționare a contestațiilor poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă.

Art. 11. – (1) Atestatul de administrator de condominii se eliberează în baza dispoziției emise de primar la propunerea compartimentului de specialitate, este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

(2) Modelul atestatului este anexă la prezentul Regulament, din care face parte integrantă.

(3) Atestatul este valabil pe întreg teritoriul României.

Art. 12. – 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. 13. – Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art. 14. – (1) 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, până la data de 1 ianuarie 2022 obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018.

(2) Certificatele de calificare profesională vor sta la baza emiterii atestatului de administrator de condominii, în condițiile Legii nr. 196/2018 și a prezentului regulament.

Art. 15. – Modelul și conținutul atestatului sunt prevăzute în Anexa la prezentul Regulament, din care face parte integrantă.

Art. 16. – Atestatul va fi eliberat după achitarea unei taxe speciale care se aprobă anual prin hotărâre a Consiliului Local.

Art. 17. – Prezentul regulament a fost aprobat în ședința _____ a Consiliului local prin Hotărârea nr. _____/2021.

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE



ATESTAT
de administrator de condominiu

Comisia de evaluare, constituită în baza Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor cu modificările și completările ulterioare, și a Hotărârii Consiliului local nr...../2021. În urma verificării cunoștințelor în domeniu, se acordă atestatul de administrator de condominiu: D-lui/ D-nei....., născut/ă la data de.....în localitatea....., jud.....,C.N.P..... Termen de valabilitate:.....

PRIMAR
ANTAL ÁRPÁD – ANDRÁS

SECRETAR GENERAL
KULCSÁR TÜNDE – ILDIKÓ

Nr...../.....2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind procedura de atestare, reatestare a persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociațiile de proprietari

Având în vedere noile prevederi legale în domeniul înființării, organizării și funcționării asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor aduse prin Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, art. 10 alin. (5), la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Pentru ca persoanele fizice interesate să dobândească calitatea de administrator de condominii, în vederea atestării, reatestării de către primar, trebuie să depună certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, act 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.

Este oportună adoptarea unei metodologii de atestare, reatestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

VICEPRIMAR

TÓTH-BIRTAN CSABA

RAPORT DE SPECIALITATE

asupra proiectului de hotărâre cu privire la atestarea și reatestarea administratorilor asociațiilor de proprietari

Potrivit Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, persoanele fizice care au calitate de administrator de condominii, sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local.

Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitate de administrare a condominiilor la asociațiile de proprietari.

Având în vedere faptul că legislația în domeniul organizării și funcționării asociațiilor de proprietari prevede obligativitatea ca persoanele fizice care doresc să desfășoare o activitate de administrare de condominii să fie atestate de către autoritățile administrației publice locale și întrucât aceste prevederi legale obligă administratorii de condominii să urmeze cursuri de pregătire profesională, deși legislația în vigoare reglementează în mod clar obligațiile și atribuțiile administratorului. Este necesară elaborarea unei hotărâri de consiliu cu privire la atestarea și reatestarea administratorilor în care să se precizeze condițiile pe care trebuie să le îndeplinească persoanele fizice pentru a putea fi atestate și modalitatea de certificare a calităților profesionale a acestor persoane.

Compartimentul de Relații cu Asociații de Proprietari propune

adoptarea unei noi hotărâri a Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe, privind regulamentul de atestare și reatesare a administratorilor asociațiilor de proprietari în urma modificării legislației în domeniu și revocarea HCL nr. 254/2011.

Funcționar public

Szabó Szibil-Linda