



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA



Nr. înreg. 7998 / 05.04 2022.
Ind. Dos. IV/A/1

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind
atestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator
de condominii la asociațiile de proprietari**

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea **nr. 24/2000** privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre.

Având în vedere modificările aduse legislației în domeniu,

Văzând Condițiile și termenul de accesare a fondurilor europene aferente planului național de redresare și reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C5/1/A.3.1/1, PNRR/2022/C5/1/A.3.2/1, Componenta C5 – Valul renovării, AXA 1 – Schema de granturi pentru eficiență energetică și reziliență în clădiri rezidențiale multifamiliale, Operațiunea A.3: RENOVAREA ENERGETICĂ MODERATĂ SAU APROFUNDATĂ A CLĂDIRILOR REZIDENȚIALE MULTIFAMILIALE; Solicitanții de finanțare eligibili în cadrul apelului de proiecte fiind UAT comună, oraș, municipiu, municipiu reședință de județ, județ, Municipiul București și subdiviziunile administrativ-teritoriale ale acestuia, definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și beneficiarii indirecti fiind **Asociațiile de proprietari** care depun solicitări pentru a participa la proiect,

Se impune reglementarea procedurii privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină calitate de administratori condominii, cu procedură de urgență, cu respectarea prevederilor art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003.

Conform art. 10 alin. (5) din **Legea nr. 196/2018** *la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.*

Astfel, se propune aprobarea de către Consiliul local al orașului Covasna **Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină**

calitatea de administrator de condominii la asociații de proprietari înființate la nivelul orașului Covasna (în continuare: *regulament*).

Luând în considerare prevederile Legii nr. 196/2018, prin Regulamentul propus spre aprobare se stabilește:

- procedura atestării administratorilor, care cuprinde evaluarea dosarelor solicitanților de către comisie de atestarea a administratorilor de condominii numită prin dispoziția primarului, soluționarea contestațiilor, emiterea atestatului de administrator de condominii în baza dispoziției emise de primar la propunerea comisiei de atestare, modelul atestatului.

- cazurile care determină suspendarea sau retragerea atestatului administratorului și procedura;

În temeiul prevederilor art. 155 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre referitor la aprobarea Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociațiile de proprietari.

**PRIMAR,
GYERŐ JÓZSEF**





ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA



Nr. înreg.: 8000/05.04.2022
Ind. dos.:IV/A/1

Inițiat de către Primarul orașului Covasna,
Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2022

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

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința ordinară din data de **2022**, ședința legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție ().

Văzând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, **servicii publice** și comerț, **juridică** și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi, precum și avizul de legalitate dat de secretarul general al orașului,

Având în vedere:

- art. 10 alin. (5) – (6) art. 64 și art. 104 alin. (2) din **Legea nr. 196/2018** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

- art. 7 alin. (13) din **Legea nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrație publică, republicată;

În baza prevederilor art.129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. p), art. 139 alin. (3) lit. c), art. 140 alin. (1) și art. 196 alin (1) lit "a" și art. 243 alin. (1) din **O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare;

Cu votul "pentru" a ____ consilieri, "împotriva" a ____ consilieri ,

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă Regulamentul privind atestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociații de proprietari

înființate la nivelul orașului Covasna, conform **anexei** la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

Art. 2. – Se împuternicește Primarul orașului Covasna, să elibereze persoanelor fizice, să suspende sau retragă, după caz, atestatul de administrator condominii, la propunerea comisiei de atestare a administratorilor de condominii, numită prin dispoziția primarului.

Art. 3 – Începând cu data intrării în vigoare a prezentului Regulament, se abrogă orice dispoziții contrare acestuia.

Art. 4 - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa Primarul orașului Covasna, Comisia de atestarea a administratorilor de condominii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
AL ORAȘULUI COVASNA,
VASILICA ENEA**

Regulamentul privind atestarea 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;

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. – (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 obțin certificate de

calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018. Certificatele de calificare profesională vor sta la baza emiterii atestatului de administrator de condominii, în condițiile Legii nr. 196/2018 și prezentului regulament.

(2) 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;

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

(3) La depunerea dosarului solicitantii au responsabilitatea de a prezenta și originalele actelor respective în scopul confruntării acestora cu toate copiile depuse și certificării lor cu mențiunea “conform cu originalul”.

Art. 8. – Persoanele interesate vor depune dosarele cuprinzând documentele prevăzute la art. 7 la Primăria orașului Covasna, Compartimentul Relații cu Publicul, Secretariat, Registratură camera 6, str. Piliske nr.1.

Art. 9. – (1) Dosarele depuse vor fi evaluate în termen de maxim 30 zile calendaristice de către comisie de atestarea a administratorilor de condominii numită prin dispoziția primarului.

(2) Rezultatele evaluării vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei orașului Covasna și pe site-ul primăriei.

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 contestațiilor se va face de către comisia de soluționare a contestațiilor, 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 - Comisia de atestare are în principal următoarele atribuții:

- a) Verifică îndeplinirea condițiilor de atestare a solicitanților;
- b) Elaborează documentele finale referitoare la rezultatele verificării dosarelor și **propune** eliberarea atestatului de administrator de condominii, respingerea cererii pentru neîndeplinirea condițiilor de atestare, suspendarea sau retragerea atestatului, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator, după caz;
- c) Asigură comunicarea rezultatelor și primirea contestațiilor cât și transmiterea acestora către comisia de soluționare a contestațiilor.

Art. 12. – (1) Atestatul de administrator de condominii se eliberează în baza **dispoziției** emise de primar la propunerea comisiei de atestare, este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

(2) Modelul atestatului constituie **anexă** la prezentul Regulament din care face parte integrantă.

(3) Atestatul este valabil pe întreg teritoriul României.

Art. 13. – Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, la propunerea comisiei de atestare, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator în baza dispoziției emise de primar.

Art. 14. – Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art. 15. – 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. 16. Comisia de atestare cât și comisia de soluționare a contestațiilor își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile prezentului regulament, fiind stabilită prin Dispoziția Primarului orașului Covasna.

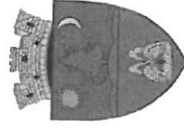
Cap. III. Dispoziții finale

Art. 17. Activitatea persoanelor atestate ca administratori de imobile se desfășoară în baza unui contract individual de muncă încheiat cu Asociația de Proprietari, sau cu persoanele juridice specializate și autorizate ce au contract de administrare cu Asociația de Proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

Art. 18. Degradarea, distrugerea sau pierderea certificatului de atestare va fi declarată în scris Primarului orașului Covasna în termen de 48 de ore de la constatare și totodată, va fi publicată în presa locală. Administratorul va solicita Primarului eliberarea unui duplicat al certificatului de atestare, făcând dovada publicării unui anunț de pierdere sau distrugere în presa locală.



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA



ATESTAT de administrator de condominiu

Comisia de evaluare, constituită în baza Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului local al orașului Covasna nr./2022.

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.
CNPTermen de valabilitate.....

**Primar,
Gyerő József**

**Secretar General,
Vasilica Enea**

Nr./.....2022



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001, Fax: 0267-342679

Nr. înreg.: 8003/05.04.2022

Ind. dos.: IV/A/1

RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind
atestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator
de condominii la asociațiile de proprietari**

Având în vedere inițiativa Primarului orașului Covasna, exprimată prin referatul de aprobare, prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii, se propune aprobarea Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociațiile de proprietari înființate la nivelul orașului Covasna (în continuare: *regulament*).

Conform art. 10 alin. (5) din **Legea nr. 196/2018** *la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.*

Atestatul se emite în baza următoarelor documente:

a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f) din Legea nr. 196/2018;

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;

c) cazierul fiscal.

Pe lângă documentele enumerate mai sus dosarul de atestare va cuprinde următoarele:

a) cerere din partea solicitantului;

b) curriculum vitae;

c) copia actului de identitate;

d) copii de pe actele de stare civilă, după caz;

e) 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;

f) copii de pe actele de studii;

Cu privire la administrarea condominiului art. 64 din **Legea nr. 196/2018** prevede că:

„(1) Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

(2) Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

(3) Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociației sunt condiționate de hotărârea adunării generale a asociației de proprietari.

(4) Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(5) Candidații pentru funcția de administrator trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari documentele prevăzute de lege, precum și alte documente solicitate printre care, obligatoriu:

a) atestatul prevăzut la art. 2 lit. e);

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară.

(6) Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.

(7) În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice prevăzute la alin. (6) au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

(8) Atestatul se afișează, prin grija administratorului, la avizier, la data intrării în vigoare a contractului de administrare.

(9) 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.

(10) Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

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

Luând în considerare prevederile legale sus-citate prin Regulamentul propus spre aprobare se stabilește:

- procedura atestării administratorilor, care constă în evaluarea dosarelor solicitanților de către comisie de atestarea a administratorilor de condominii numită prin dispoziția primarului, soluționarea contestațiilor, emiterea atestatului de

administrator de condominii în baza dispoziției emise de primar la propunerea comisiei de atestare, modelul atestatului.

- Principal atribuții ale Comisiei de atestare;
- cazurile care determină suspendarea sau retragerea atestatului administratorului și procedura;

Este important de menționat că, în conformitate cu prevederile **art. 104 alin. (2) din Legea nr. 196/2018** asociațiile de proprietari înființate anterior datei intrării în vigoare a acestei legi **își păstrează statutul juridic obținut** la data înființării acestora, **dar se vor organiza și vor funcționa în conformitate cu prevederile acestei legi.**

În sensul celor expuse mai sus, propunem spre dezbatere proiectul de hotărâre, așa cum a fost inițiat.

Întocmit:

Bartos Timea, consilier juridic

