



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
MIERCUREA – CIUC

HOTĂRÂREA Nr. 327/2021

**privind aprobarea regulamentului privind atestarea administratorilor de
condominii din municipiul Miercurea-Ciuc**

Consiliul Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, întrunit în ședința extraordinară din data de 16.11.2021;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla nr. 56602 din data de 09.11.2021;

Raportul de specialitate cu nr. 56604 din data de 09.11.2021 întocmit de Direcția proiecte cu finanțare nerambursabilă din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc, prin care se propune aprobarea regulamentului privind atestarea administratorilor de condominii.

Pe baza rapoartelor comisiei:

- Juridice;
- economice, servicii publice și comerț;

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. 82/1991 a contabilității, republicată;

Văzând prevederile Ordonanței nr. 21/2019 pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

O.M.E.F. nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;

În contextul prevederilor art.7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, proiectul de hotărâre a fost înregistrat în Registrul special pentru evidența anunțurilor referitor la elaborarea unor proiecte de acte normative și la ședințele publice ale Consiliului Local cu nr. 38/09.11.2021, a fost afișat la sediul Primăriei municipiului Miercurea-Ciuc, în spațiul accesibil publicului atestat prin procesul-verbal de afișare nr. 39/09.11.2021 și a fost publicat pe pagina de internet la adresa: www.miercureaciuc.ro;

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 Miercurea-Ciuc, cuprins în **Anexa nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă modelul de atestat cuprins în **Anexa nr. 2**, și modelul de cerere cuprins în **Anexa 3**, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se împuternicește primarul municipiului Miercurea-Ciuc să elibereze persoanelor fizice, atestatul de administrator de condominii, la propunerea Compartimentului Relațiile cu Asociațiile de Proprietari și să suspende sau retragă atestatul de administrator.



Art. 4 De asemenea, se împuternicește primarul municipiului Miercurea-Ciuc să numească membrii Comisiei de atestare.

Art. 5 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează: Direcția Proiecte cu finanțare nerambursabilă - Compartiment Relațiile cu Asociațiile de Proprietari.

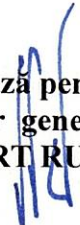
Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului - Județul Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, dl. Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, dl. Bors Béla;
- d) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, d-na Sógor Enikő;
- e) Direcției Proiecte cu finanțare nerambursabilă — Compartiment Relațiile cu Asociațiile de Proprietari;
- f) Asociațiilor de proprietari din municipiul Miercurea-Ciuc, prin grija Compartimentului Relații cu Asociațiile de Proprietari.

Președintele ședinței
SZIKSZAI TAMÁS



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



REGULAMENT
privind atestarea administratorilor de condominii
din municipiul Miercurea-Ciuc

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

1. Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și a procedurii 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 condominii, în vederea desfășurării acestei activități în cadrul asociațiilor de proprietari.
4. Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:
5. Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
6. Legea nr. 82/1991 a contabilității, republicată;
7. O.M.E.F. nr.3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial.
8. În înțelesul prezentului regulament, termenii de mai jos au următoarea accepțiune: 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 Relațiile cu Asociații de Proprietar din cadrul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc, 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 înaintea expirării termenului de 4 ani de la atestare, administratorul va solicita reatestarea, după aceeași procedură. Formatul atestatului este Anexă la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

În cazul distrugerii, degradării sau pierderii atestatului de administrator de condominii, titularul poate solicita în 5 zile lucrătoare, de la producerea evenimentului, eliberarea unei adeverințe din care să reiasă faptul că, persoana este atestată. Aceasta adeverința va ține locul atestatului degradat sau pierdut, urmând a 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 condominiilor 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) adeverință de la medicul de familie, care să ateste starea de sănătate corespunzătoare îndeplinirii unei astfel de activități, emisă în urmă cu maxim 6 luni.

(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 sesiunea de atestare, la Primăria Municipiului Miercurea-Ciuc, Compartiment Relații cu Asociațiile de Proprietari. 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 Miercurea-Ciuc.

Funcționarul din cadrul Compartimentul Relații cu Asociații de Proprietari, care primește dosarul cu documentele prevăzute mai sus, va verifica actele depuse la dosar, după care îl va înainta Comisiei de atestare. În situația în care solicitantul transmite dosarul prin intermediul serviciilor poștale, documentele trebuie să fie legalizate de un notar public. Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.

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 condominiu. O nouă cerere poate fi depusă după îndeplinirea tuturor condițiilor care au dus la respingerea solicitării inițiale.

Dacă solicitantul atestatului 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 formată din 3 persoane, 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 de către solicitanți a condițiilor stabilite;
- c) stabilește lista candidaților admiși;
- d) elaborează documentele finale referitoare la rezultatele examenului;
- e) asigură comunicarea rezultatelor, prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc, și primirea contestațiilor, precum și transmiterea acestora către comisia de soluționare a contestațiilor;
- f) propune primarului atestarea administratorilor de condominii și, după caz, 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 Registratură, menționându-se pe acestea numărul, data și ora înregistrării.

Soluția dată de către Comisia de atestare este definitivă și se afișează la sediul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc.

CAPITOLUL IV

Eliberarea, suspendarea și retragerea atestatului de administrator de condominii

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 Municipiului Miercurea-Ciuc. Primarul Municipiului Miercurea-Ciuc atestă persoanele propuse, în acest sens, de către Compartimentul Relații cu Asociațiile de Proprietari. Modelul și conținutul atestatului sunt prevăzute în Anexa nr. 3 la prezentul Regulament.

Art.12. Atestatul de administrator de condominii poate fi retras sau suspendat, conform art. 64 alin. 9 din Legea nr. 196/2018, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

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

Măsura suspendării sau retragerii atestatului se dispune, în scris, de către Primarul Municipiului Miercurea-Ciuc, prin emiterea unei dispoziții. Acest act poate fi atacat în justiție de către cel interesat, în conformitate cu prevederile legislației 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 Compartiment Relațiile cu Asociațiile de Proprietar, în termen de 48 de ore de la data comunicării retragerii atestatului.

Art.15. Persoana careia i-a fost retras atestatul, prin dispoziție de Primar, este obligată să depună documentul, în original, la sediul autorității emitente la Registratură, care îl va transmite Compartimentului Relații cu Asociațiile 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. 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.

Art.19. Începând cu data intrării în vigoare a prezentului Regulament, prin publicare, pe site-ul Primăriei Municipiului Miercurea Ciuc, se abrogă orice dispoziții contrare acestuia.

Președintele ședinței
SZIKSZAI TAMÁS



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF

CERERE

Pentru atestarea administratorilor de imobile, persoane fizice (model)

Subsemnatul/subsemnata _____, născut/născută la data
de _____, în localitatea _____, jud. _____, având
cetățenia _____, fiul/fiica lui _____ și a _____,
domiciliat/domiciliată în localitatea _____, jud. _____ str.
_____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, apt. _____,
telefon _____, posesor/posesoare al/a BI/CI seria _____, nr. _____,
eliberat(ă) de către _____, la data de _____,
CNP _____, solicita atestarea mea ca administrator de imobile, persoană fizică,
în domeniul administrării imobilelor de locuit (condominii), conform Legii nr. 196/2018.

Menționez că în prezent sunt/nu sunt angajat(ă) la _____, cu sediul în
localitatea _____, jud. _____, str. _____, nr.
_____, bl. _____, sc. _____, apt. _____, telefon _____, în funcție de
_____.

Data

Semnătura

Președintele ședinței
SZIKSZAI TAMÁS



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF

ATESTAT

Pentru atestarea administratorilor de imobile, persoane fizice (model)

În baza Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, a HCL nr. ____/_____, privind aprobarea Regulamentului de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile (condomii) și a Dispoziției Primarului nr. ____/_____, dispune atestarea ca administrator de imobile a

DL./D-NEI _____

Domiciliat(ă) în localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, apt. _____, județul _____, posesoar(e) a BI/CI seria _____, nr. _____, eliberat/ eliberată de către _____, la data de _____, cu CNP _____, în urma susținerii și promovării examenului pentru atestarea persoanelor fizice ca și administrator de imobile(condomii).

Data

Semnătura

Președintele ședinței
SZIKSZAI TAMÁS



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF

