

R O M Â N I A
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘĂUD
MUNICIPIUL BISTRIȚA
CONSILIUL LOCAL

(PROIECT)
NR. 178/22.08.2024

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Regulamentului de atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice specializate în vederea dobândirii calității de administrator de condominii

Consiliul local al municipiului Bistrița, întrunit în ședință ordinară în data de _____;

având în vedere:

referatul de aprobare nr.58675/12.06.2024 al Primarului municipiului Bistrița;

raportul comun nr. 58673/12.06.2024 al Direcției Patrimoniu și al Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice;

anunțul nr. _____ privind aducerea la cunoștință publică a proiectului de hotărâre;

procesul verbal de afișare nr. _____ ;

avizul _____ nr. _____ al Comisiei economice;

avizul _____ nr. _____ al Comisiei juridice și administrație publică locală;

prevederile Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.31/28.02.2008 privind stabilirea condițiilor și a procedurii pentru atestarea persoanelor fizice în funcția de administrator de imobil în municipiul Bistrița;

prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, republicată cu modificările și completările ulterioare;

în conformitate cu:

prevederile Hotărârii Guvernului României nr.656/1997 privind aprobarea clasificării activităților din economia națională – CAEN;

prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

prevederile art.7 alin.(2) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art.106 alin.3, art.129 alin.(1) și alin.14, art.139 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1. - Se aprobă Regulamentul de atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice specializate, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, prevăzut în Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

ART.2.(1) - Se împuternicește Primarul municipiului Bistrița să emită Atestate persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice specializate,

autorizate conform legii, care îndeplinesc condițiile stabilite prin Regulamentul de atestare, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, prin dispoziție, la propunerea compartimentului Administrare Fond Locativ din cadrul Direcției Patrimoniu.

(2) - Atestatele de administrator de condominii se eliberează pentru o perioadă de 4 (patru) ani și pot fi reînnoite în aceleași condiții în care au fost emise.

ART.3. - Se aprobă modelul de Atestat prevăzut în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

ART.4. - Anexele nr.1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.5.(1) - Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică.

(2) - La data intrării în vigoare a prezentei, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr.31/28.02.2008 se abrogă.

ART.6. - Primarul municipiului Bistrița, prin Serviciul public municipal „Direcția Patrimoniu” și Direcția Juridică, Resurse Umane, Achiziții Publice va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

ART.7. - Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 alin.1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cu un număr de ____ voturi "pentru", ____ "împotriva" și ____ "abțineri".

ART.8. - Secretarul general al municipiului, prin Compartimentul pregătire documente, va comunica prezenta hotărâre:

- Serviciului public municipal „Direcția Patrimoniu”;
- Direcției Poliția Locală;
- Direcției Juridice, Resurse Umane, Achiziții Publice;
- Primarului Municipiului Bistrița;
- Instituției Prefectului județul Bistrița - Năsăud.

**PROIECT DE HOTĂRÂRE INIȚIAT DE
PRIMAR
IOAN TURC**



**AVIZAT DE LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
DUMITRU - MATEI CINCEA**



Bistrița, la _____

Nr. _____

Hotărârea se adoptă cu votul majorității simple a consilierilor locali în funcție.

V.M./C.L.C./2ex

REGULAMENT
de atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor
juridice autorizate specializate, în vederea dobândirii calității de
administrator de condominii

Capitolul I – Dispoziții generale

A. Generalități și definiții

Art.1. - Prezentul Regulament se întocmește în scopul stabilirii cadrului legal și procedura privind atestarea persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice specializate, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii .

Art.2. - Atestarea persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii se face de către Primarul municipiului Bistrița, prin dispoziție, la propunerea compartimentului de specialitate din cadrul Direcției Patrimoniu al Primăriei municipiului Bistrița.

Art.3. - Prezentul Regulament a fost întocmit și îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, în baza următoarelor acte normative, după cum urmează:

- Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea locuinței nr.114/1996 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.31/1990 privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare;

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

B. Baza legală

Art.4. - În înțelesul prezentului regulament, termenii de mai jos au următorul înțeles:

a) *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;

b) *atestat* – actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare eliberate conform Legii nr.196/2018, 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;

c) *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;

d) *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;

e) *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, financiare, vamale, precum și cele care privesc disciplina financiară.

f) *persoanele fizice autorizate și persoanele juridice specializate* sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.

C. Domeniu de aplicare

Art.5.(1) - Administrarea condominiilor poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, autorizate conform Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.

(2) - Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie, efectuate în conformitate și cu respectarea prevederilor legale.

(3) - Activitatea administratorilor de condominii se desfășoară în baza unor contracte individuale de muncă sau contracte de prestări servicii, încheiate cu asociațiile de proprietari/locatari, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Capitolul II – Dispoziții speciale

A. Documente necesare

Art.6. - Pot fi atestați ca administratori de condominii numai persoanele fizice, care îndeplinesc următoarele condiții:

a) au capacitate deplină de exercițiu;

b) au diplomă de studii (învățământ general obligatoriu);

c) au obținut un certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, emis în conformitate cu legislația în vigoare, privind formarea profesională a adulților.

Art.7.(1) - Atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, se realizează la cererea acestora, depusă la Centrul de relații publice al Primăriei municipiului Bistrița, la care se anexează următoarele documente:

a) act de identitate (copie);

b) certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii;

c) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare (original);

d) cazierul fiscal (copie).

(2) - Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr.230/2007, care ulterior a fost abrogată, pot fi atestați în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii numai dacă obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu Legea 196/2018 și în condițiile prezentului Regulament.

Art.8. - Pentru a fi atestate să desfășoare activitatea de administrare de condominii, persoanele fizice autorizate trebuie să aibă ca obiect de activitate administrarea condominiilor, iar persoanele juridice specializate, trebuie să aibă angajate persoane care prestează activitatea de administrare a condominiilor și care sunt titulare ale unui atestat emis în condițiile prezentului regulament.

Art.9.(1) - Persoanele fizice, persoanele fizice autorizate și persoanele juridice specializate, care solicită eliberarea Atestatului, vor prezenta la compartimentul de specialitate din cadrul Direcției Patrimoniu al Primăriei municipiului Bistrița, toate actele mai sus menționate, atât în original, pentru verificare, cât și în copie, care se vor atașa la cererea prin care se solicită emiterea atestatului pentru administrator de condominii.

(2) - Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.

Art.10. - Cererile pentru eliberarea Atestatelor, însoțite de documentele solicitate, se înregistrează la Centrul de relații publice al Primăriei municipiului Bistrița.

Art.11. - Personalul cu atribuții de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari/locatari de la compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Bistrița, verifică documentele prezentate și asigură certificarea copiilor xerox pentru conformitate cu originalul.

B. Atestarea/autorizarea administratorilor de condominii

Art.12. - Personalul cu atribuții de îndrumare și control din cadrul Direcției Patrimoniu, va analiza solicitările însoțite de documentele aferente depuse în vederea eliberării Atestatelor, va centraliza toate cererile înregistrate și va întocmi un referat care va fi înaintat Primarului municipiului Bistrița, împreună cu dispoziția, în vederea atestării persoanelor care îndeplinesc condițiile prevăzute de lege și de prezentul Regulament de atestare.

Art.13. - Atestatele pentru persoanele fizice, persoanele fizice autorizate și persoanele juridice specializate, care îndeplinesc condițiile stabilite prin Regulamentul de atestare, se întocmesc și se eliberează în baza dispoziției Primarului municipiului Bistrița. Prezentul Regulament se aplică și solicitărilor primite ulterior.

Art.14.(1) - Atestatele se eliberează pentru o perioadă de 4 (patru) ani și pot fi reînnoite în aceleași condiții în care au fost emise.

(2) - Administratorii de condominii au obligația de a solicita în scris, cu 60 de zile înaintea expirării termenului de valabilitate a Atestatelor, reînnoirea acestora, după aceeași procedură.

Art.15. - Atestatul va cuprinde datele de identificare ale titularului (nume /prenume/CNP), numărul și data certificatului de calificare emis în condițiile legii de furnizori autorizați, valabilitatea și autoritatea emitentă. Modelul atestatului pentru

administratorii de condominii este prevăzut în Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița.

Suspendarea și retragerea certificatelor de atestare pentru administratorii de condominii

Art.16. - Atestatul pentru administrator de condominii poate fi suspendat sau retras de către Primar, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

Art.17. - Retragerea Atestatului pentru administrator de condominii se dispune prin dispoziția Primarului municipiului Bistrița, care se afișează la sediul Primăriei municipiului Bistrița și se comunică, în scris, persoanei în cauză .

Art.18. - Persoana pentru care s-a dispus retragerea Atestatului este obligată să îl depună de îndată, în original, la compartimentul de specialitate al Direcției Patrimoniului din cadrul Primăriei municipiului Bistrița .

Art.19. - Expirarea, suspendarea sau retragerea Atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Capitolul III – Dispoziții finale

Art.20. - 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 / locatari, potrivit dispozițiilor legale.

Art.21.(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, persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice specializate, neatestate, li se interzice să desfășoare activități de administrare imobile, în sensul Legii 196/2018, în caz contrar aplicându-se amenzi contravenționale prevăzute de lege.

Art.22. - Menținerea în funcție a unui administrator neatestat, atrage după sine aplicarea sancțiunii contravenționale prevăzute de Legea 196/2018 .

Art.23. - Începând cu data intrării în vigoare a prezentului Regulament, prin publicarea pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița, se abrogă orice dispoziții contrare acestuia.

oooOOOooo

Anexa nr.2

la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bistrița nr. ____/____

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA



ATESTAT

Eliberat în baza Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr. ____/ 2024

în conformitate cu Dispoziția Primarului municipiului Bistrița nr. ____

Nr. ____/____

Domnul/Doamna _____,

având CNP _____, posesor/posesoare a/al Certificatului
de calificare profesională nr. ____/____,

eliberat de către _____, este atestat/ă ca
administrator de condominii, potrivit prevederilor Legii nr.196/2018
privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari
și administrarea condominiilor.

Prezentul certificat de atestare este valabil pentru o perioadă de
4 ani de la data emiterii.

PRIMAR,

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice specializate, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii

Conform Legii nr.196/2018 autoritățile administrației publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari/locatari.

La propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari/locatari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri de consiliu local, se atestă persoanele fizice și juridice autorizate în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Atestatul se emite în baza unui Regulament de atestare, de către Primarul municipiului Bistrița, prin dispoziție, la propunerea compartimentului Administrare Fond Locativ din cadrul Direcției Patrimoniu al Primăriei municipiului Bistrița, în baza solicitărilor însoțite de documente, printre care: carte de identitate în copie, certificat de calificare profesională, cazier judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, cazier fiscal.

Activitatea administratorilor de condominii se desfășoară în baza unor contracte individuale de muncă sau contracte de prestări servicii, încheiate cu asociațiile de proprietari/locatari, cu respectarea prevederilor legale aplicabile și poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, autorizate conform Legii.

De asemenea, activitatea de administrare include și activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrator de condominii.

Atestatul este valabil pe o perioadă de 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

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

În temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 196/2018, propun aprobarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice specializate, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, în forma prezentată.

PRIMAR,
IOAN TURC

M.V./C.L.C./2ex.



RAPORT

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice specializate, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii

La nivelul Municipiului Bistrița sunt înregistrate un număr de 328 Asociații de proprietari / locatari, administrate de un număr de 92 administratori.

Asociațiile de proprietari se constituie ca persoană fizică sau juridică, fără scop lucrativ în scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin proprietarilor de imobile asupra proprietății comune, respectiv administrarea, exploatarea, întreținerea repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie, efectuate în conformitate și cu respectarea prevederilor legale.

Activitatea administratorilor de condominii se desfășoară în baza unor contracte individuale de muncă sau contracte de prestări servicii, încheiate cu asociațiile de proprietari/locatari, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, autorizate conform prevederilor legale, iar în cazul asociațiilor nou înființate, candidații pentru funcția de administrator trebuie să dețină un Atestat care dovedește calitatea de administrator de condominii.

Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr.230/2007, care ulterior a fost abrogată, pot fi atestați în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii numai dacă obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu Legea 196/2018 și în condițiile prezentului Regulament.

Persoanele fizice, persoanele fizice autorizate și persoanele juridice specializate, care solicită eliberarea Atestatului, vor prezenta la compartimentul Administrare Fond Locativ din cadrul Direcției Patrimoniu al Primăriei municipiului Bistrița, pentru verificare documente, în conformitate cu prevederile legale, care se atașează la cererea prin care se solicită emiterea atestatului pentru administrator de condominii, respectiv:

a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii ;

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare;

c) cazierul fiscal;

d) act identitate conform cu originalul

Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.

Personalul cu atribuții de îndrumare și control al asociațiilor de proprietari/locatari de la compartimentul Administrare Fond Locativ din cadrul Primăriei municipiului Bistrița, verifică documentele prezentate, asigură certificarea pentru conformitate cu originalul, analizează documentele depuse, centralizează cererile înregistrate și întocmește un referat care va fi înaintat Primarului municipiului Bistrița, împreună cu dispoziția, în vederea atestării persoanelor care îndeplinesc condițiile prevăzute de lege și de Regulamentul de atestare.

Administratorii în funcție, neatestați, au obligația de a solicita atestarea în termen de maxim 6 luni de la intrarea în vigoare a Regulamentului de atestare.

Atestarea se face de către primar, prin dispoziție, la propunerea compartimentului Administrare Fond Locativ, cu atribuții în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari / locatari, în baza unei hotărâri a consiliului local.

În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice specializate, au obligația obținerii Atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

Atestatul administratorului de condominii poate fi suspendat sau retras de către Primar, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

Retragerea Atestatului pentru administrator de condominii se dispune prin dispoziția Primarului municipiului Bistrița, care se afișează la sediul Primăriei municipiului Bistrița și se comunică, în scris, persoanei în cauză.

Atestatul este valabil pentru o perioadă de 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

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

Obținerea Atestatului este obligatorie pentru toți administratorii de condominii.

Prin adresa nr.111824 din 09.11.2023 transmisă de către Direcția Patrimoniu către administratorii de condominii, în vederea eliberării Atestatului, s-au înregistrat la Primăria municipiului Bistrița un număr de 77 cereri, însoțite de documentele solicitate conform Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Astfel că, în temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 196/2018, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru ca Proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare a persoanelor fizice și juridice autorizate în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, în forma prezentată de inițiator, să fie supus analizei și dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Bistrița.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Vasile MARINA**

M.V./C.L.C./2ex.



**DIRECTOR EXECUTIV,
Luciana - Maria HRISCU**

