

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 nr.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 Patrimoniu 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 nr.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 nr.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