# HOTĂRÂREA NR. 69

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDETUL PRAHOVA ROMANIA

Pentru aprobarea " Regulamentului privind procedura de atestare a persoanelor fizice care doresc să obţină calitatea de administrator de imobile la asociaţiile de proprietari "

Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului Oraşului Sinaia, înregistrată sub numărul 10659/05.04.2019;
- Raportul de specialitate nr.10665/05.04.2019 al Serviciului Public de Asistenţă Socială;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local ;

În conformitate cu prevederile Legii nr.196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor;

În temeiul Legii 215/2001 privind administraţia publică locală republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 36, alin.(6), litera a), pct. 19, coroborat cu art. 45 alin. (1) şi art. 115 alin. (1), lit.b),

**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SINAIA**
**H O T Ă R Ă Ş T E :**

**ART.1.** – Aprobă "Regulamentul privind procedura de atestare a persoanelor fizice care doresc să obţină calitatea de administrator de condominii la asociaţiile de proprietari", conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Începând cu data prezentei, îşi încetează aplicabilitatea Hotărârea nr.113/24.06.2010 prin care s-a aprobat regulamentul privind procedura de atestare a persoanelor fizice şi juridice care doresc să obţină calitatea de administrator de imobile în asociaţiile de proprietari.

**Art.3.** – Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Asistenţă Socială din cadrul Primăriei Oraşului Sinaia.

**Sinaia, 18 aprilie 2019**

**PRESEDINTE DE ŞEDINŢĂ,**
**REMUS DAVID**

**CONTRASEMNEAZĂ,**
**SECRETAR**
**ALINA-ELENA BANU**

ROMÂNIA JUD. PRAHOVA ORAS SINAIA CONSILIUL LOCAL

1 ex. Prefect
1 ex. Primar
1 ex. Serviciul Asistenţă Socială
1 ex. Se va afisa pe site-ul propriu

**Anexa la HCL. nr. 69/18.04.2019**

# REGULAMENT PRIVIND PROCEDURA DE ATESTARE A PERSOANELOR FIZICE CARE DORESC SĂ OBȚINĂ CALITATEA DE "ADMINISTRATOR DE CONDOMINII" LA ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI

## CAPITOLUL I
## PREVEDERI LEGALE

**Art.1** Administratorul de condominii este persoana fizică autorizată sau persoana juridică specializată în condițiile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea şi funcționarea asociațiilor de proprietari care desfăşoară activități de administrare tehnică şi întreținere a părților comune, de contabilitate şi casierie.

**Art.2** Atestarea persoanelor fizice, pentru ocupația de "administrator de condominii" se face de către primar, în baza unei hotărâri a Consiliului Local la propunerea compartimentului privind înființarea, organizarea şi funcționarea asociațiilor de proprietari.

**Art.3** Atestatul reprezintă actul care dovedeşte calitatea de administrator de condominii în asociațiile de proprietari.

**Art.4** Prevederi legale:

- **LEGEA nr.196/2018** – privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, publicata in M.O. nr.660/30.07.2018:

**Art.10 (5)** – la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea şi controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administratiei publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoane fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

**(6)** – atestatul prevăzut la punctul (5) se emite în baza urmatoarelor documente:

- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art.2, lit.f;

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

- cazierul fiscal;

**Art.64 (1)** - administrarea condominiului poate fi realizata de catre persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

**(2)** - activitatea de administrare include activitati de administrare tehnica si intretinere a proprietatii comune, de contabilitate si de casierie.

**(3)** - orice alte activitati de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociatiei sunt conditionate de hotararea adunarii generale a asociatiei 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 şi alte documente solicitate printre care, obligatoriu: atestatul, precum şi cazierul judiciar care să ateste faptul 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 şi 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 afişează, 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 hotarari judecatoresti definitive, in cazul in care instantele judecatoreşti competente au stabilit existenţa unui prejudiciu cauzat de administrator.

**(10)** - atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii si poate fi reinnoit in aceleasi conditii in care a fost emis.

## CAPITOLUL II
## CANDIDAŢII

**Art.5** – Candidaţii la examenul de atestare pentru funcţia de "administrator condominii"se pot înscrie în vederea susţinerii examenului, în termen de 30 zile de la data comunicării anunţului acestuia, la sediul Primăriei Sinaia, situat în Sinaia, B-dul Carol I nr.47.

**Art.6** – Pentru obţinerea atestatului ca **"administrator de condominii"**, se pot înscrie persoanele fizice care îndeplinesc următoarele condiţii :

- să aibă cetăţenie română ;
- să aibă domiciliul stabil în Sinaia ;
- să aibă capacitate deplină de exerciţiu ;
- să aibă starea de sănătate corespunzatoare desfăşurării unei astfel de activităţi, confirmată în scris de medicul de familie ;
- să aibă minim 8 clase;
- să aibă pregatirea profesională corespunzătoare desfăşurării unei astfel de activităţi (absolvent al unui curs de calificare pentru ocupaţia de administrator de condominii);
- să nu fi fost condamnat pentru săvârşirea unei infracţiuni de natură economico-financiară, dovada facându-se pe bază de certificat de cazier judiciar;

**Art.7** – Pentru a fi atestate de către autorităţile administraţiei publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiţii :

- să aibă ca obiect de activitate administrarea condominiilor;
- toate persoanele angajate să desfăşoare activităţi de administrare a condominiilor;
- să aibă angajate persoane atestate în condiţiile prezentului regulament.

**Art.8** – Persoanele care solicită atestarea calităţii de administrator vor adresa o cerere Primarului oraşului Sinaia. Cererea tip o vor primi de la sediul Primăriei Sinaia, B-dul Carol I nr.47 – Departamentul Relaţii cu Publicul, Managementul Documentelor şi Arhivare.

**Art.9** – Dosarul candidaţilor trebuie să cuprindă următoarele documente:

- cerere tip (formularul se va găsi la Departamentul Relaţii cu Publicul, Managementul Documentelor şi Arhivare )
- curriculum vitae;
- copii după actul de identitate, certificatul de naştere, certificatul de căsătorie (unde este cazul);
- copii dupa actele de studii;
- copie după certificatul de calificare profesională pentru ocupaţia de administrator de condominii;
- certificat de cazier judiciar;
- adeverinţă medicală eliberată de medicul de familie, că nu se află în evidenţă cu boli neuropsihice.

**Art.10** – La depunerea dosarului, candidaţii vor prezenta şi originalele actelor care sunt anexate în copie.

**Art.11 (1)** - Candidaţii la atestare sunt obligaţi să depună la secretariatul comisiei pentru atestare dosarul personal împreună cu documentele menţionate în prezentul regulament în termenul stabilit prin anunţ.

**(2)**-Nedepunerea dosarului în termen atrage dupa sine excluderea de pe lista persoanelor ce urmează să participe la examen.

**Art.12** - Dosarele cu cererile şi documentele anexate în vederea atestării sunt păstrate de secretariatul comisiei pentru atestare.

## CAPITOLUL III
## COMISIA DE ATESTARE ŞI SOLUŢIONAREA CONTESTAŢIILOR

**Art.13** - Comisia de atestare a administratorilor de condominii şi comisia de soluţionare a contestaţiilor vor fi numite prin Dispoziţii ale Primarului oraşului Sinaia.
**Art.14** - Comisia de atestare are în principal următoarele atribuţii:
- publică anunţul cu privire la data şi desfăşurarea examenului pentru atestarea administratorilor de imobile ;
- primeşte şi înregistrează dosarele candidaţilor înscrişi pentru atestare şi certifică pentru conformitate documentele;
- verifică îndeplinirea condiţiilor de participare la examen a solicitanţilor;
- stabileşte şi afişează lista candidaţilor admişi pentru examen;
- stabileşte subiectele pentru examen, corectează şi notează lucrările scrise;
- elaborează documentele finale referitoare la rezultatele examenului;
- asigură comunicarea rezultatelor şi primirea contestaţiilor cât şi transmiterea acestora către comisia de soluţionare a contestaţiilor.

**Art.15** - Comisia de atestare ia decizii cu privire la:
- admiterea sau respingerea cererilor de atestare ale solicitanţilor;
- admiterea sau respingerea candidaţilor, în urma examinării.

**Art.16** - Comisia de atestare în baza raportului încheiat după finalizarea examinării şi soluţionarea eventualelor contestaţii, propune primarului pentru atestare lista cu persoanele care au fost admise în urma examenului, în vederea aprobarii de către Consiliul Local.
**Art.17 (1)** - La sediul Primăriei Sinaia şi on – line pe site-ul instituţiei **www.primaria-sinaia.ro**, se va afişa cu cel puţin 5 zile înaintea desfăşurării examenului lista nominală a persoanelor programate în vederea susţinerii examenului de atestare;

**(2)** - se vor afişa şi alte informaţii utile, precum şi rezultatele examenului de atestare.

**Art.18** – (1) Anunţul privind data şi desfăşurarea examenului pentru atestarea administratorilor de imobile se afişează la sediul Primăriei Sinaia, situat în B-dul Carol I nr.47 şi va fi postat on – line pe site-ul instituţiei **www.primaria-sinaia.ro** şi pe pagina de facebook a primăriei **www.facebook.com/primariasinaia/**.

(2) Anunţul trebuie să conţină în mod obligatoriu :
- scopul pentru care se dă examen ;
- denumirea şi sediul instituţiei care dă anunţul;
- locul şi perioada de depunere a dosarelor;
- ce documente trebuie să conţină dosarul;
- data şi locul de desfăşurare a examenului;
- bibliografia;
- numărul de telefon de la care se pot obţine informaţii suplimentare.

**Art.19** – Comisia de atestare işi desfăşoară activitatea în conformitate cu prevederile prezentului regulament. Lucrările comisiei sunt conduse de către preşedintele acesteia şi este legal constituită în prezenţa a jumatate plus unul din membrii stabiliţi prin Dispoziţia Primarului oraşului Sinaia.

## CAPITOLUL IV
## EXAMENUL

**Art.20** – Organizarea şi desfăşurarea examenului se bazează pe următoarele principii:
- competiţie deschisă, prin asigurarea accesului liber de participare la examen a oricărei persoane care îndeplineşte condiţiile cerute;

- imparţialitate, prin aplicarea în mod nediscriminatoriu a criteriilor de selecţie;
- confidenţialitatea lucrărilor şi a documentelor, precum şi garantarea protejării datelor personale ale candidaţilor.

**Art.21** – (1) Examenul se desfăşoară în două etape:
- verificarea îndeplinirii condiţiilor de participare şi selectarea candidaţilor;
- susţinerea examenului.

(2) Examenul constă în:
- proba scrisă;
- proba orală – interviu.

**a)** Proba scrisă - va conţine întrebări din legislaţia specifică domeniului de organizare şi funcţionare a asociaţiilor de proprietari, contabilitate, cunoştinţe tehnice de bază (construcţii locuinţe, instalaţii sanitare de alimentare cu apă, gaze naturale, etc.), cunoştinţe juridice de bază. Lucrările scrise vor fi notate cu puncte de la 1 la 10 de către fiecare membru al comisiei, nota finală fiind media aritmetică a notelor date de către fiecare membru al comisiei. Nota minimă de trecere va fi 7. În cazul în care candidatul nu obţine nota minimă stabilită, acesta se mai poate prezenta la atestare de încă două ori.

**b)** Proba orală – interviul se va susţine şi se va axa pe întrebări şi răspunsuri privind relaţia cu furnizorii de servicii publice şi utilităţi, precum şi pe modul de colaborare cu conducerea asociaţiei de proprietari şi cu membrii acesteia. În urma probei orale, membrii comisiei, decid calificativul de **admis** sau **respins**, dupa caz. Fiecare membru al comisiei de atestare va adresa întrebări candidatului.

**Art.22** – Atât notele acordate cât şi întrebările şi răspunsurile, se consemnează întocmai în procesul-verbal întocmit de secretariatul comisiei de atestare şi semnat obligatoriu de către toţi membrii prezenţi ai comisiei.

**Art.23** – Subiectele pentru examenul scris vor fi stabilite de către comisia de atestare în ziua examinarii.

**Art.24** – Termenul de afişare a rezultatelor obţinute la examenul scris este de max 48 ore de la susţinerea examenului.

**Art.25** – Candidaţii pot depune contestaţie, dacă sunt nemulţumiţi de rezultatul probei scrise, la secretariatul comisiei, în termen de 24 de ore de la data afişării rezultatului, iar comisia are obligaţia de a înainta spre soluţionare contestaţia comisiei de analiză şi soluţionare a contestaţiilor care va răspunde acestora, motivat, în termen de maxim 7 zile de la înregistrarea acesteia.

**Art.26** - Rezultatul final al examenului se consemnează, după rezolvarea contestaţiilor într-un raport întocmit de comisia de atestare.

**Art.27** - Comisia de îndrumare metodologică a asociaţiilor de proprietari şi de atestare a administratorilor are obligaţia de a anunţa în scris conducerea asociaţiei de proprietari în cazul neatestării administratorului care deja îşi desfăşoară activitatea în cadrul respectivei asociaţii. În această situaţie preşedintele are obligaţia de a convoca în sedinţa de urgenţă comitetul executiv al asociaţiei în vederea demarării procedurilor legale de angajare a unui administrator care a obţinut atestatul.

Asociaţia are obligaţia legală să angajeze numai administratori atestaţi conform legii.

## CAPITOLUL V
## CERTIFICATUL DE ATESTARE

**Art.28**. **(1)** Certificatul de atestare ca administrator de condominii se eliberează pentru o perioadă de 4 ani şi este valabil pe tot teritoriul României, conform Legii nr.196/2018;

**(2)** Certificatul de atestare va cuprinde datele de identificare ale titularului şi autoritatea administraţiei publice emitentă;

(3) Certificatul de atestare poate fi retras sau suspendat – conform art.64 alin.9 din Legea nr.196/2018, ca urmare unei hotărâri judecătoreşti definitive, în cazul în care instanţele judecătoreşti competente au stabilit existenţa unui prejudiciu cauzat de administrator.

## CAPITOLUL VI
## DISPOZIŢII FINALE

**Art.29** – Activitatea persoanelor atestate ca administratori de condominii se desfăşoară în baza unui contract individual de muncă încheiat cu Asociaţia de Proprietari sau pe bază de contract de prestări servicii.

**Art.30** – Degradarea, distrugerea sau pierderea certificatului de atestare va fi declarată în scris Primarului Orasului Sinaia în termen de 48 de ore de la constatare şi totodată, va fi publicată în presa locală. Administratorul va solicita Primarului Oraşului Sinaia eliberarea unui duplicat al certificatului de atestare, făcând dovada degradării, distrugerii sau pierderii prin publicarea acestui fapt în presa locală.

**Art.31** – Menţinerea în funcţie a unui administrator neatestat atrage după sine aplicarea de sancţiuni contravenţionale conform articolului 102 alin.1 lit. q din Legea nr.196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor.

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ,**
**REMUS DAVID**

ROMÂNIA
JUD. PRAHOVA ORAS SINAIA
CONSILIUL LOCAL