



HOTĂRÂREA NR. 225

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

Privind Procedura de emitere a Atestatului de Administrator condominii

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 32119/01.11.2021 al Primarului orașului Sinaia;
- Raportul de specialitate înregistrat sub numărul 32101 din 01.11.2021, întocmit de Biroul Patrimoniu și Protecție Civilă privind Procedura de emitere a Atestatului de Administrator de condominii;
- Avizul comisiei de specialitate;

In conformitate cu prevederile :

- Art.2 lit.(e), Art.10 alin.(5) și Art. 64 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Art. 5 alin.(1) lit.(a) și alin.(2), Art. 16 alin.(2), Art. 20 alin.(1), lit.(b), Art. 26, Art. 27, Art. 30 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată;
- Art. 1, Art.2 alin.(1) lit.(h), din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal;
- Art. 344 din Legea 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(1), coroborat cu art.139, alin.(1) și art.196, alin.(1), lit.a), din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SINAIA HOTĂRĂȘTE :

ART.1.- Aprobă Procedura de emitere a Atestatului de Administrator de condominii, conform Anexa 1, parte integrantă din prezenta Hotărâre.

ART.2.- Aprobă modelul de Atestat cuprins în Anexa 2, parte integrantă din prezenta Hotărâre.

ART.3.- Se împuternicește Primarul Orașului Sinaia să semneze eliberarea Atestatului de administrator de condominii, la propunerea Comisiei de atestare.

ART.4.- Se împuternicește Primarul Orașului Sinaia să numească membrii Comisiei de atestare.

ART.5.- Se aproba taxa specială de 100 de lei pentru emiterea duplicatului atestatului de administrator, la cererea titularului, în cazul distrugerii, degradării sau pierderii atestatului de administrator de condominii.

ART.6.- În cazul în care atestatul a fost suspendat sau retras ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, fapta administratorului căruia i s-a retras atestatul de a nu preda acest document, constituie contravenție și va fi sancționată cu amendă de 1000 de lei.

ART.7.- Președinții tuturor Asociațiilor de Proprietari de pe raza orașului Sinaia sunt obligați să transmită anual, în primul trimestru al anului către compartimentul de specialitate al Primăriei Sinaia numele și datele de contact actualizate privind: președintele, comitetul executiv, comisia de cenzori/cenzorul și administratorul. Necomunicarea datelor reprezintă contravenție și se sancționează cu amendă de 500 de lei.

ART.8.- Se aprobă taxa specială de atestare în valoare de 100 de lei pentru persoanele fizice aflate la prima atestare.

ART.9.- Se aprobă taxa specială de atestare în valoare de 50 de lei pentru administratorii deja atestați prin Legea 230/2007.

ART.10.- Se abrogă H.C.L. 113/30.06.2010.

ART.11.- Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Investiții, Patrimoniu și Protecție Civilă și Serviciul Buget.

ART.12.- Prezenta hotărâre va fi afișată și adusă la cunoștință/comunicată public de Secretarul General prin intermediul Biroului de Administrație Publică.

Sinaia, 08 decembrie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

REMUS DAVID

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL

BEATRICE-EUGENIA RĂDULESCU



- 1 ex. Prefectul Jud. Prahova
- 1 ex. Primarul orașului Sinaia
- 1 ex. Serviciul Buget
- 1 ex. Compartiment Patrimoniu și protecție civilă
- 1 ex. se va afișa pe site-ul propriu



PROCEDURĂ

de emitere a Atestatului de Administrator condominii

Capitolul I

Atestarea persoanelor fizice în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii

Art.1. Administratorul de condominii este persoana fizică atestată în condițiile Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor și a prezentei proceduri, ce desfășoară activitatea de administrare a condominiului, care presupune administrarea tehnică, administrarea financiar-contabilă și casierie.

Art.2. Primarul Orașului Sinaia atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, la propunerea Compartimentului Patrimoniu și Protecție Civilă.

Persoanele fizice care solicită prin cerere scrisă eliberarea Atestatului de Administrator de condominii vor depune actele necesare (dosarul de candidat) în format fizic la sediul Primăriei Sinaia sau în format electronic (cu semnătură certificată electronic) la adresa contact@primaria-sinaia.ro în perioada comunicată în anunțul publicat de Primăria Sinaia.

Eliberarea Atestatului se realizează doar pentru persoanele care au domiciliul stabil în orașul Sinaia, prin grija Compartimentului Patrimoniu și Protecție Civilă.

Art.3. Atestatul se emite doar în baza dosarului depus de candidat, care conține următoarelor documente:

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

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 în termen, eliberat de organul fiscal competent (ANAF) în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat;

d) certificatul fiscal în termen, eliberat de Primăria Sinaia, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local, din care să rezulte că nu are datorii;

d) cerere tip;

e) adeverință de la mediul de familie, care să ateste starea de sănătate corespunzătoare îndeplinirii unei astfel de activități;

f) copie CI.

g) copie certificat de naștere;

h) curriculum vitae;

i) copie certificat căsătorie, după caz;

j) copie Atestat actual, după caz.

3.1. **Atestat** = actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform pct.2 lit.(a), 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;

3.2. **condominiu** = imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;

3.3. La depunerea dosarului, candidații se vor prezenta și cu originalele actelor care sunt anexate la dosar, în copie, în scopul confruntării și certificării lor, pentru conformitate cu originalul;

3.4. Dosarele cu cererile și documentele depuse în vederea atestării sunt păstrate de secretarul comisiei pentru atestare.

Art.4. Pentru persoanele juridice specializate (operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor), în vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, **persoanele juridice au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.**

Art.5. 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, caz în care acesta va fi predat autorității deliberative.

Art.6. Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis. În cazul distrugerii, degradării sau pierderii atestatului de administrator de condominii, titularul poate solicita eliberarea unei adeverințe din care să reiasă faptul că persoana este atestată. Adeverința ține locul Atestatului degradat sau pierdut, urmând a se elibera un duplicat al acestuia. Emiterea duplicatului se realizează în urma achitării sumei de 100 de lei – taxă specială de emiterie a atestatului de administrator.

Art.7. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art.8. Atestatul se afișează obligatoriu, prin grija administratorului, la avizierul Asociației de Proprietari, la data intrării în vigoare a contractului de administrare.

Art.9. Conform Art. 10 din Legea 196/2018, compartimentul specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul Primăriei Orașului Sinaia este Compartimentul Patrimoniu și Protecție Civilă. Compartimentul are obligația de a ține evidența tuturor Atestatelor eliberate. Evidența Atestatelor este consemnată într-un Registru special care conține cel puțin următoarele date: numărul/seria Atestatului; nume și prenume Administrator Atestat; semnătura de primire a Atestatului și data eliberării Atestatului.

Art.10. În conformitate cu Art. 62 din Legea 196/2018, în vederea facilitării comunicării dintre autoritățile administrației publice locale și asociațiile de proprietari, președintele asociației de proprietari este obligat să transmită în scris Compartimentului Patrimoniu și Protecție Civilă, datele de contact actualizate privind președintele, membrii comitetului executiv, membrii comisiei de cenzori sau, după caz, cenzorul și administratorul. Prin date de contact se înțelege: nume și prenume, nr. de telefon, adresa de e-mail. În termen de 30 de zile președinții Asociațiilor de Proprietari de pe raza

orașului Sinaia au obligația comunicării datelor de contact către compartimentul de specialitate în vederea actualizării bazelor de date existente.

Art.11. Modelul de ATESTAT precum și cererea tip sunt anexate și fac parte din prezenta procedură de emitere a Atestatului de Administrator condominii.

Capitolul II - Metodologia de atestare pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii

Art.12. La nivelul autorității locale, se constituie, prin Dispoziția Primarului, comisia de atestare a persoanelor fizice care doresc să practice activitatea de administrare condominii la asociațiile de proprietari. Comisia de atestare are în componență minim 3 membri din care cel puțin doi din cadrul Compartimentului de specialitate (Patrimoniu și Protecție Civilă).

Art.13. Comisia de atestare îndeplinește următoarele atribuții:

- a) Emite anunțul cu privire la perioada de depunere a dosarului de candidat, perioada de evaluare a dosarelor și termenul de afișare a candidaților declarați admiși;
- b) Primește cererile și documentele candidaților înscriși pentru atestare, certificând pentru conformitate documentele;
- c) Verifică îndeplinirea de către solicitanți a condițiilor stabilite;
- d) Stabilește lista candidaților admiși în urma studierii dosarului de candidat;
- e) Hotărăște cu privire la admiterea sau respingerea dosarului de candidat înscris pentru atestare; soluția dată este definitivă și se afișează la avizierul Primăriei Sinaia și/sau pe site-ul oficial;
- f) Elaborează documente finale și comunică rezultatele candidaților.

Dosarul de candidat este declarat **admis** dacă sunt îndeplinite cumulativ cerințele menționate la Art.2 și Art.3. Dosarul de candidat este declarat **respins** dacă nu este depus în termenul menționat în anunțul publicat de Primăria Sinaia sau în lipsa unuia dintre documentele solicitate. De asemenea, lipsa cererii atrage respingerea dosarului.

Art.14. Anunțul privind perioada de desfășurare a atestării administratorilor de condominii (termenul pentru depunerea dosarului de candidat, termenul pentru verificarea și aplicarea rezoluției cât și termenul de eliberare a Atestatului) se afișează la sediul Primăriei Sinaia, pe pagina de internet www.primaria-sinaia.ro și pe rețeaua de socializare a Primăriei Sinaia.

Anunțul va cuprinde în mod obligatoriu:

- Denumirea și sediul instituției care dă anunțul;
- Scopul atestării;
- Locul și perioada/termenul de depunere a dosarelor;
- Termenul/intervalul de eliberare a atestatului;
- Conținutul dosarului / actele solicitate;
- Număr de telefon și adresa de e-mail de la care se pot solicita informații suplimentare.

Capitolul III - Eliberarea, suspendarea și retragerea atestatului de administrator de condominii

Art.15. În urma finalizării procedurii de atestare de către Primar, Atestatul de administrator de condominii se eliberează prin grija Comisiei de atestare, prin intermediul funcționarilor publici din cadrul Compartimentului Patrimoniu și Protecție Civilă. Componența comisiei de atestare este stabilită prin Dispoziția Primarului Orașului Sinaia. Comisia de atestare își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile prezentei proceduri. Lucrările comisiei sunt conduse de Președintele comisiei de atestare și funcționează în prezența a cel puțin jumătate plus unu din membrii săi. Comisia de atestare în baza raportului încheiat după finalizarea examinării dosarului, propune Primarului pentru atestare lista cu persoanele care au fost admise pentru administrarea condominiilor, conform Legii 196/2018.

Art.16. 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. Măsura suspendării sau retragerii atestatului va fi adusă la cunoștința persoanei vizate și a Președintelui Asociației de Proprietari, care are calitatea de reprezentant legal și/sau comitetului executiv al Asociației, prin scrisoare cu confirmare de primire și va fi afișată la sediul Asociației de Proprietari. Atributul afișării intră în competența comitetului executiv al asociației în cauză, iar dovada afișării va fi înaintată Comp. Patrimoniu și Protecție Civilă, în termen de 48 de ore de la data comunicării retragerii atestatului de administrator.

Măsura suspendării sau retragerii atestatului de administrator se dispune în scris, de către Primarul Orașului Sinaia, prin emiterea unei Dispoziții, în baza comunicării hotărârii judecătorești primite. Persoana căreia i-a fost retras atestatul, prin Dispoziție a Primarului, este obligată să depună documentul original la sediul Primăriei Sinaia – Biroul Relații cu Publicul. Dispoziția de retragere sau suspendare a atestatului poate fi atacată în instanța de contencios administrativ în 30 de zile de la data luării la cunoștință.

Art.17. Fapta administratorului căruia i s-a retras atestatul de a nu preda acest document, constituie contravenție și va fi sancționată cu amendă de 1000 de lei.

Art.18. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare de condominii.

Capitolul IV - Dispoziții finale și tranzitorii

Art.19. Administratorii de condominii atestați își desfășoară activitatea în baza unui contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art.20. Menținerea în funcție a unui administrator neatestat, sau angajarea unui administrator neatestat de către comitetul executiv prin președintele Asociației de Proprietari, atrage după sine aplicarea de sancțiuni contravenționale prevăzute de Legea 196/2018 (a se vedea Art. 63 alin.(3) și Art. 64). Amenda este cuprinsă între 5.000 – 10.000 de lei.

Art.21. Asociațiile de locatari de pe raza orașului Sinaia au obligația să se reorganizeze în Asociații de Proprietari. În cazul în care acestea nu s-au reorganizat în Asociații de Proprietari, amenda este cuprinsă între 200 – 1000 de lei, în conformitate cu prevederile Legii 196/2018.

Art.22. Președinții Asociațiilor de Proprietari de pe raza orașului Sinaia sunt obligați să transmită anual, în primul trimestru al anului către compartimentul de specialitate al Primăriei Sinaia numele și datele de contact actualizate privind: președintele, comitetul executiv, comisia de cenzori/cenzorul și administratorul. Necomunicarea datelor reprezintă contravenție și se sancționează cu amendă de 500 de lei.

Art.23. Se stabilește taxa specială de atestare în valoare de 100 de lei pentru persoanele fizice aflate la prima atestare, respectiv a taxei de 50 de lei în cazul administratorilor deja atestați prin Legea 230/2007. Taxa se aprobă anual prin HCL.

Art.24. În situația în care solicitantul transmite dosarul prin intermediul serviciilor poștale (Poșta Română, curierat rapid, poștă electronică) documentele trebuie legalizate la un notar public, nemaifiind necesară certificarea documentelor cu mențiunea “conform cu originalul” la sediul Primăriei Sinaia.

Art.25. Dacă dosarul de candidat este declarat Respins, atunci solicitantul va fi înștiințat în scris despre situația constatată de comisia de atestare precum și cu privire la motivul respingerii acestuia.



PRESEDINTE DE SEDINTA
REMUS DAVID



Nr. înreg. _____

Domnule Primar,

Subsemnatul/a cu domiciliul în Județul Prahova, orașul Sinaia, str., nr., Bl., et., ap., legitimat cu CI seria, nr., eliberat(a) la data de, CNP tel.:, e-mail, solicit **eliberarea Atestatului de Administrator Condominii**

Anexez la prezenta cerere pentru dosarul de candidat, următoarele documente:	Comisia de atestare	
a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii;		
b) cazierul judiciar;		
c) cazierul fiscal în termen privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat;		
d) certificat fiscal în termen privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;		
e) copie certificat de naștere;		
f) adeverință de la mediul de familie;		
g) copie CI;		
h) curriculum vitae;		
i) copie certificat de căsătorie, după caz;		
j) copie atestat actual, după caz;		
k) dovada achitării taxei speciale de 100 de lei pentru persoanele fizice aflate la prima atestare, respectiv taxa de 50 de lei pentru administratorii deja atestați prin Legea 230/2007.		

Data _____

Semnătura, _____

REZOLUȚIE: **ADMIS / RESPINS**

Comisia de atestare: Președinte _____ Semnătura _____
 Secretar _____ Semnătura _____
 Membru _____ Semnătura _____
 Membru _____ Semnătura _____
 Membru _____ Semnătura _____

