

PROIECT DE HOTARÂRE nr.40

Din data de 16.07.2025

**privind aprobarea Regulamentului pentru atestarea și reatestarea persoanelor fizice,
care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociațiile de
proprietari**

Pentru ședința ordinară a Consiliului Local al Comunei Aghiresu, din data de 30.07.2025

Tinând cont de urgență, necesitatea și oportunitatea atestării persoanelor fizice care îndeplinesc condiții le prevăzute de lege, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Având în vedere Raportul de specialitate nr. al funcționarului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Aghiresu având atribuții în ceea ce privește relații cu asociații de Proprietari din cadrul Comunei Aghiresu;

Tinând cont de avizul favorabil al comisiei de specialitate din cadrul consiliului local Aghiresu

În baza prevederilor:

art. 10 alin. (5) și art. 64 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 52/2003 art. 7 alin. 13 - privind transparența decizională în administrație, cu modificările și completările ulterioare.

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) art. 139 și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Viceprimarul comunei Aghiresu:

PROPUNE:

Art.1.-Se aprobă Regulamentul privind atestarea și reatestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociații de proprietari înființate la nivelul Comunei Aghiresu, conform anexei la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

Art.2.-Se aprobă taxa specială de eliberare a atestatului de administrator de condominiu în sumă de 100 de lei.

Art.3.-Executarea prezentei hotărâri se încredințează dl-ului viceprimar Both Gheorghe și funcționarului cu atribuții în ceea ce privește asigurarea, la cerere, precum și îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul Comunei Aghiresu.

Art.4. Comunicarea prezentei hotărâri se va face în termenul și condițiile prevăzute de lege, prin intermediul secretarului general al comunei Aghiresu.

Viceprimar

Both Gheorghe

Aviz

SECRETAR GEN.

Liviu SALANTA

Referat de aprobare

privind proiectul de hotărâre nr.40 din data de 16.07.2025 pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea și reatestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociațiile de proprietari

Prin proiectul de hotărâre se propune aprobarea în regim de urgență a Regulamentului privind atestarea și reatestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociațiile de proprietari, ținând cont de faptul că există persoane interesate care îndeplinesc condițiile și necesitatea urgentă de asigurare a administrării eficiente a asociațiilor de proprietari.

Ținând cont de necesitatea și oportunitatea atestării persoanelor fizice care îndeplinesc condițiile prevăzute de lege, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, cu îndeplinirea condițiilor prevăzute în prezentul regulament și cu respectarea prevederilor din legislația de specialitate.

Având în vedere cererea numitei Srotis Bianca Melania de atestare ca administrator al administrator de condominii la asociațiile de proprietari.

În baza prevederilor:

- art. 10 alin. (5) și art. 64 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și functionarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr.273/2006-privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr.52/2003 art.7 alin.13 - privind transparența decizională în administrație, cu modificările și completările ulterioare.

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Se justifică urgența, necesitatea, oportunitatea și legalitatea aprobării Regulamentului privind atestarea și reatestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociațiile de proprietari înființate la nivelul Comunei Aghiresu, conform anexei la prezenta hotărâre din care face parte integrantă. De asemenea se impune și aprobarea unei taxe speciale de eliberare a atestatului de administrator de condominiu în sumă de 100 de lei.

Viceprimar

Both Gheorghe

Regulamentul privind atestarea și reatestarea persoanelor fizice, care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii la asociații de proprietari

Cap.I.Dispozitii generale

Art.1. - Înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari se face ținând cont de prevederile următoarelor acte normative:

- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii, 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.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Cap.II.Atestarea administratorilor

Art.2.-Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

Art.3. - Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

Art.4.- Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art.5. - Pot fi atestate ca administratori de condominii persoanele fizice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au capacitate deplină de exercitiu;
- b) sunt apte din punct de vedere medical pentru a îndeplini funcția de administrator de condominii;
- c) nu au suferit o condamnare printr-o hotărâre judecătorească, rămasă definitivă, pentru săvârșirea unei infracțiuni;
- d) au urmat un curs de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii, organizat în condițiile legii.

Art.6.-Persoanele juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor, au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitate de administrare a condominiilor.

Art.7.-(1)Dosarul de atestare va cuprinde următoarele documente:

- a) cerere din partea solicitantului;
- c) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, obținut conform prevederilor art. 2 lit. f) din Legea nr. 196/2018;
- d) cazierul judiciar;
- e)cazierul fiscal;
- f) copia actului de identitate;
- g) copii de pe actele de stare civilă, după caz;
- i) copii de pe actele de studii;
- j) copia chitanței de plată a taxei de atestare.

(2)În cazul lipsei unuia dintre actele solicitate, este posibilă completare ulterioară în termen de 72 de ore de la data depunerii dosarului.

Art.8.-Persoanele interesate vor depune dosarele cuprinzând documentele prevăzute la art. 7 la Primăria Comunei Aghiresu, Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură.

Art.9.-(1) Dosarele depuse vor fi verificate în termen de maxim 15 zile lucrătoare de către funcționarul din cadrul Compartimentului de Relații cu Asociațiile de Proprietari.

(2) Rezultatele verificării vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei Comunei Aghiresu și pe site-ul www.aghiresu.ro.

Art.10. - (1) Persoanele fizice ale căror dosare au fost respinse pot depune contestații la compartimentul respectiv, în termen de 48 de ore de la afișarea rezultatului.

(2) Soluționarea acestor contestații se va face de către comisia de soluționare a contestațiilor, care va fi numită prin dispoziția primarului, în termen de 48 de ore de la data înregistrării contestațiilor.

(3) Decizia luată de comisia de soluționare a contestațiilor poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă.

Art.11.-(1) Atestatul de administrator de condominii se eliberează în baza dispoziției emise de primar la propunerea compartimentului de specialitate, este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

(2) Modelul atestatului este anexă la prezentul Regulament, din care face parte integrantă.

(3) Atestatul este valabil pe întreg teritoriul României.

Art.12.-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.

Art.13.- Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art.14.-(1) Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, pot îndeplini funcția de administrator numai dacă, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018.

(2) Certificatele de calificare profesională vor sta la baza emiterii atestatului de administrator de condominii, în condițiile Legii nr. 196/2018 și a prezentului regulament.

Art.15.-Modelul și conținutul atestatului sunt prevăzute în Anexa la prezentul Regulament, din care face parte integrantă.

Art.16.- Numerotare și înregistrarea atestatelor se va face într-un registru special păstrat la funcționarul responsabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Aghiresu având atribuții în ceea ce privește relații cu asociații de Proprietari din cadrul Comunei Aghiresu.

Art.17.-Atestatul va fi eliberat după achitarea unei taxe speciale care se aprobă anual prin hotărâre a Consiliului Local.

Art.18.-Prezentul regulament a fost aprobat în sesiunea a Consiliului local prin Hotărârea nr../2025.