

ANUNȚ

Având în vedere Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre cu privire la aprobarea regulamentului privind procedura de atestare a persoanelor care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile.

Proiectul de act normativ mai sus amintit poate fi consultat:

- pe site-ul primaria.caransebes@gmail.com, secțiunea „informații publice”;**
- la sediul Primăriei municipiului Caransebeș, strada Piața revoluției, nr.1;**

În conformitate cu prevederile art.6, alin.4 din Legea 52/2003, începând cu data afișării și până la data de 02.03.2020, cei interesați pot trimite propuneri, sugestii, opinii, cu valoare de recomandare, privind proiectul de act normativ.

Propunerile, sugestiile, opiniile formulate în scris, cu privire la proiectul de act normativ, se depun la sediul Primăriei municipiului Caransebeș, strada Piața Revoluției, nr.1, la compartiment Relații cu Publicul.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandare proiect”.

PROIECT DE HOTARARE

Primarul municipiului Caransebes,
Avand in vedere Referatul nr. 1640/2020, al doamnei Radescu Loredana, Responsabil
Indrumare Asociatii de proprietari în cadrul aparatului de specialitate al primarului,
Tinand cont de prevederile Legii nr nr.198/2018,
Tinand cont de prevederile art. 129 alin.1) din OUG nr.57/2019,

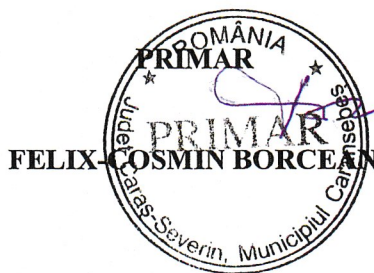
PROPUNE:

Art.1 Se aprobă Regulamentul privind procedura de atestare a persoanelor care doresc sa obtina calitatea de administrator de imobile, conform anexei ce face parte din prezenta hotarare.

Art.2. Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se încredințează Primarul prin Responsabilul cu îndrumarea Asociatiilor de proprietari din cadru Aparatului de specialitate.

Art.3.Prezenta hotarare intra in vigoare si se comunica potrivit prevederilor OUG nr.57/2019,privind Codul Administrativ.

- Prefectul județului Caraș-Severin;
- Primarul Municipiului Caransebes;
- Compartimentul Serviciu Evidenta Persoanelor,
- Compartimenul Relatii cu publicul, registratura si arhiva pentru afisare si mass-media locala;



ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
MUNICIPIUL CARANSEBES
PRIMARIA
Nr. 4040/8.01.2020



REFERAT

Avand in vedere Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

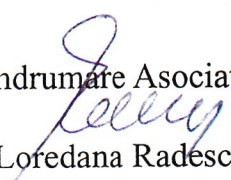
Atestatul de administrator de condominii se eliberează în baza dispoziției emise de primar, este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

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, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018.

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

Fata de cele prezentate, propunem spre aprobare Regulamentul privind procedura de atestare a persoanelor care doresc sa obtina calitatea de administrator de imobile, conform anexei la prezentul referat.

Responsabil Indrumare Asociatii de Proprietari


Loredana Radescu

REGULAMENT PRIVIND PROCEDURA DE ATESTARE A PERSOANELOR CARE DORESC SĂ OBTINĂ CALITATEA DE ADMINISTRATOR DE IMOBILE

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

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

- Legea locuinței nr. 114/1996, cu completările și modificările ulterioare;
- 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. 31/1990 privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările.

Atestarea/autorizarea 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 administrator de condominii numai persoanele fizice care au capacitate deplină de exercițiu, prezintă garanții materiale și profesionale pentru îndeplinirea obligațiilor ce le revin, stabilite în condițiile legii.

Art. 6 Atestatul de administrator de condominii se eliberează în baza dispoziției emise de primar, este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

Art. 7 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. 8 Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art. 9 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, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018. Certificatele de calificare profesională vor sta la baza emiterii atestatului de administrator de condominii, în condițiile Legii nr. 196/2018 și prezentului regulament.

Art. 10 Pentru a fi autorizate de către autoritățile administrației publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă în obiectul de activitate administrarea condominiilor;
- b) să aibă angajate persoane care prestează activitatea de administrare a condominiilor și sunt titulare ale unui atestat emis în condițiile prezentului regulament.

CAPITOLUL III

Organizarea și desfășurarea examenului de atestare

Art. 11 Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administratori de condominii sunt atestate de către Primarul Municipiului Caransebes, în baza unei hotărâri de consiliu local, în urma susținerii examenului specific organizat conform prevederilor legislative specifice în vigoare.

Art. 12 Organizarea și desfășurarea examenului se bazează pe următoarele principii:

- a) Competiție deschisă, prin asigurarea accesului liber de participare la examen a oricărei persoane care îndeplinește condițiile cerute;
- b) Imparțialitate, prin aplicarea în mod nediscriminatoriu a criteriilor de selecție;
- c) Confidențialitatea lucrărilor și documentelor, precum și garantarea protejării actelor personale ale candidaților, cu excepția cazurilor în care se constată încălcarea legii.

Art. 13 Pentru obținerea atestatului, se pot înscrie la examen persoanele care îndeplinesc următoarele cumulativ următoarele condiții :

- să aibă cetățenie română;
- să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- să aibă starea de sănătate corespunzătoare desfășurării unei astfel de activități;
- să aibă cel puțin diplomă de bacalaureat;
- să aibă pregătire profesională corespunzătoare postului de administrator, conform legii;
- să aibă cunoștințe de utilizare P.C.;
- să nu fi fost condamnat sau să nu fie în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni, dovada făcându-se pe bază de certificat de cazier judiciar.

Art. 14. Persoanele fizice care doresc să participe la acest examen depun o cerere în acest sens la Primaria municipiului Caransebes.

La aceasta cerere solicitanții vor atașa următoarele documente:

- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2, lit. f) din Legea nr. 196/2018;
- cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre

judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico - financiară;

- cazierul fiscal;
- curriculum vitae;
- copii de pe actele de stare civilă;
- copii de pe actele de studii;
- adeverinta medicala;

Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.

Art. 15 La depunerea dosarului solicitantii au responsabilitatea de a prezenta si originalele actelor respective in scopul confruntarii acestora cu toate copiile depuse și certificării lor cu mențiunea “conform cu originalul”.

Dosarele solicitantilor sunt preluate, centralizate si predate comisiei de atestare. Lipsa unuia dintre actele solicitate duce la respingerea dosarului.

Art. 16. Atestatul este obtinut in urma promovarii examenului care consta într-o proba scrisa si un interviu.

Art. 17. Bibliografia pt examen este stabilita de comisia de atestare si este facuta publica odata cu anuntul privind organizarea examenului pentru obtinerea atestatului.

Art. 18. Examenul se desfășoară în 2 etape:

- a) Verificarea îndeplinirii condițiilor de participare și selectarea candidaților;
- b) Susținerea examenului.

Examenul constă în:

1. probă scrisă;
2. proba orală-interviu.

1. Proba scrisă va conține întrebări din legislația specifică domeniului de organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, legislația muncii, contabilitate, cunoștințe tehnice de bază (construcții locuințe, instalații sanitare de alimentare cu apă, gaze naturale,etc.), cunoștințe 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. In cazul în care verificarea cunoștințelor la proba scrisă va fi sub forma testului grilă, testul va conține 20 de întrebări punctate cu câte 5 puncte fiecare, punctajul de trecere fiind de 70.

2. Proba orală - interviul se va susține și se va axa pe întrebări și răspunsuri privind relația cu furnizorii de servicii publice și utilități, precum și pe modul de colaborare cu conducerea asociației de proprietari și cu membrii acesteia. În urma probei orale – interviului, membrii comisiei, decid calificativul de **admis** sau **respins**, după caz.

Fiecare membru al comisiei de atestare va adresa întrebări candidatului.

Art. 19. Atât notele acordate cât și întrebările și răspunsurile se consemnează întocmai în procesul-verbal întocmit de secretariatul comisiei de atestare și semnat obligatoriu de către toți membrii prezenți ai comisiei.

Art. 20. Subiectele pentru examenul scris vor fi stabilite de către comisia de atestare în ziua examinării.

Art. 21. Termenul de afișare a rezultatelor obținute la examenul scris este de maxim 10

zile de la susținerea examenului.

Art. 22. Candidații pot depune contestație, dacă sunt nemulțumiți de rezultatul probei scrise, la secretariatul comisiei, în termen de 24 ore de la data afișării rezultatului, iar comisia de soluționare a contestațiilor are obligația de a soluționa contestația și de a răspunde acestora, motivat, în termen de 7 zile de la înregistrarea acesteia.

Art. 23. Rezultatul final al examenului se consemnează, după rezolvarea contestațiilor într – un raport întocmit de comisia de atestare.

Art. 24. Candidaților declarați admiși li se vor înmâna certificatele de atestare, în termende 30 de zile de la data publicării rezultatului final al examinării.

Art. 25. Responsabilul cu atribuții de îndrumare a Asociațiilor de Proprietari are obligația de a anunța în scris conducerea asociației de proprietari în cazul neatestării administratorului care deja își desfășoară activitatea în cadrul respectivei asociații. În această situație președintele are obligația de a convoca în ședință de urgență comitetul executiv al asociației în vederea demarării procedurilor legale de angajare a unui administrator care a obținut atestatul.

Asociația are obligația legală să angajeze numai administratori atestați conform legii.

CAPITOLUL IV

COMISIA DE ATESTARE

Art. 26. Data sustinerii examenului, comisia de atestare a administratorilor de condominii vor fi numite prin dispoziția primarului.

Art. 27. Comisia de atestare are în principal următoarele atribuții:

- a) Verifică îndeplinirea condițiilor de participare la examen a solicitanților;
- b) Stabilește și afișează lista candidaților admiși pentru examen;
- c) Stabilește bibliografia și subiectele pentru examen, corectează și notează lucrările scrise;
- d) Elaborează documentele finale referitoare la rezultatele examenului;
- e) Asigură comunicarea rezultatelor și primirea contestațiilor cât și transmiterea acestora către comisia de soluționare a contestațiilor.

Art. 28. Comisia de atestare ia decizii cu privire la :

- Admiterea sau respingerea cererilor de atestare ale solicitanților;
- Admiterea sau respingerea candidaților, în urma examinării;

Art. 29. (1) Anunțul privind data și desfășurarea examenului pentru atestarea administratorilor de imobile se afișează la Sediul Primăriei și va fi postat pe site-ul instituției.

(2) Anunțul trebuie să conțină în mod obligatoriu:

- a) scopul pentru care se dă examen;
- b) denumirea și sediul instituției care dă anunțul;
- c) locul și data când începe depunerea dosarelor;
- d) data limită de depunere a dosarelor;
- e) ce documente trebuie să conțină dosarul;
- f) data și locul de desfășurare a examenului;
- g) bibliografia;

h) numărul de telefon de la care se pot obține informații suplimentare.

Art. 30. Comisia de atestare cât și comisia de soluționare a contestațiilor își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile prezentului regulament, fiind stabilită prin Dispoziția Primarului Municipiului Caransebes.

CAPITOLUL V

DISPOZIȚII FINALE

Art. 31. Activitatea persoanelor atestate ca administratori de imobile se desfășoară în baza unui contract individual de muncă încheiat cu Asociația de Proprietari, sau cu persoanele juridice specializate și autorizate ce au contract de administrare cu Asociația de Proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

Art. 32. Degradarea, distrugerea sau pierderea certificatului de atestare va fi declarată în scris Primăriei Municipiului Caransebes în termen de 48 de ore de la constatare și totodată, va fi publicată în presa locală. Administratorul va solicita Primarului eliberarea unui duplicat al certificatului de atestare, făcând dovada publicării unui anunț de pierdere sau distrugere în presa locală și plata unei taxe de 100 lei.

Art. 33. Menținerea în funcție a unui administrator neatestat sau angajarea, de către comitetul executiv (președinte) al asociației de proprietari, unui administrator neatestat atrage după sine aplicarea de sancțiuni contravenționale

Art. 34. Pentru administratorii atestați în baza vechii legislații, se vor respecta prevederile prezentului regulament.