



H O T Ă R Ȃ R E A nr. 44
pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea/autorizarea administratorilor
de condominii

Având în vedere :

- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 ulterioare.

Luând în considerație:

- prevederile art. 2 lit. "e", lit. "f " și lit."h" , art. 10 alin. (5) și alin. (6), art. 64 alin. (10) alin.(11), art. 106

din Legea nr. 196/ 2018 privind înființarea , organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile O.G. nr. 21/ 2019 pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/ 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor ;

- Prevederile art. 140 alin. (1) și (3), ale art. 196 alin. (1), lit. "a", ale art. 197 (1) și ale art. 243 alin. (1), lit. "a" și "b" din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ;

Ținând seama de:

- Referatul de aprobare înregistrat la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos nr. 31326/21.03.2022;

- Raportul compartimentului juridic înregistrat sub nr. 31329/21.03.2022;

- avizul Comisiei Economice, Financiare și de Disciplină înregistrat sub nr.31791/25.03.2022;

- avizul Comisiei de Amenajare a Teritoriului, Urbanism, Protecție Mediu, Turism și Agricultură înregistrat sub nr. 31744/25.03.2022;

- avizul Comisiei Juridice, Învățământ, Sănătate, Familie, Muncă Și Protecție Socială, Cultură, Culte, Tineret și Sport înregistrat sub nr. 31804/25.03.2022;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin. (3) coroborate cu prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și ale alin. (4) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Orașului Târgu Frumos, județul Iași

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind atestarea/autorizarea administratorilor de condominii, Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

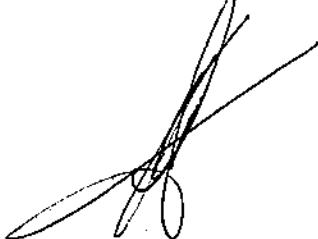
Art.2. Se aprobă modelul de atestat cuprins în Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Primarul orașului Târgu Frumos prin aparatul de specialitate.

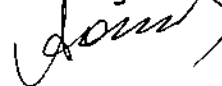
Art.4. Secretarul orașului va asigura aducerea la cunoștință publică a prevederilor prezentei hotărâri și comunicarea acesteia către: Instituția Prefectului Județului Iași în vederea exercitării controlului de legalitate, Primarului orașului Târgu Frumos, Compartimentului Administrarea Patrimoniului și Îndrumare Asociații de proprietari/locatari, Serviciului Tehnic, Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Serviciului Economic și o va aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul instituției, www.primariatgfrumos.ro, secțiunea: Monitorul Oficial Local.

Adoptată astăzi, 25.03.2022, în ședință publică ordinară.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Ciurea Andrei- Alexandru



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al orașului,
Valache Arghir Gabriel



**CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL ORAȘULUI**

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI
TÂRGU FRUMOS NR. 44/25.03.2022**

| Nr. crt. | OPERAȚIUNI EFECTUATE | Data ZZ/LL/AN | Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura |
|-------------|---|------------------|---|
| 0 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | Adoptarea hotărârii ¹⁾ | 25/03/2022 | |
| 2 | Comunicarea către primarul orașului ²⁾ | 28/03/2022 | |
| 3 | Comunicarea către prefectul județului ³⁾ | 28/03/2022 | |
| 4 | Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾ | 28/03/2022 | |
| 5 | Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾ | / / | |
| 6 | Hotărârea devine obligatorie⁶⁾ sau produce efecte juridice⁷⁾, după caz | 28/03/2022 | |

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;

²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;

³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;

⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei;

⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 17 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva” și 0 voturi „abțineri”, exprimate de un număr de 17 consilieri locali care au votat, dintr-un număr de 17 consilieri locali în funcție.

**REGULAMENTUL PRIVIND ATESTAREA/AUTORIZAREA
ADMINISTRATORILOR DE CONDOMINII**

Cap. I Dispoziții generale

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

- Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Legea nr. 82 din 24 decembrie 1991 (*republicată*) a contabilității;
- Ordinul nr. 3.103 din 24 noiembrie 2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- Codul administrativ.

În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) asociație de chiriași - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a chiriașilor dintr-un condominiu în scopul reprezentării intereselor lor în raporturile cu proprietarii, precum și cu alte persoane juridice sau persoane fizice;

b) 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;

c) atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform lit. f), 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;

d) 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;

e) cheltuieli ale asociației de proprietari - totalitatea cheltuielilor sau obligațiilor financiare ale asociației de proprietari care sunt legate de exploatarea, repararea, întreținerea, modernizarea, reabilitarea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate acestora în mod individual;

f) 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;

g) contract de administrare - acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de condominii, care poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată sau o persoană juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor, în vederea prestării unor activități și îndeplinirii unor obiective stabilite de asociația de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă;

h) convenție individuală de facturare - act juridic încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice, asociația de proprietari și un proprietar individual din condominiu, anexă la contractul de furnizare a serviciilor de utilități publice încheiat între un furnizor de servicii de utilități publice și asociația de proprietari, prin care se stabilesc condițiile de furnizare, utilizare, facturare și plată a serviciilor de utilități publice furnizate la nivel de utilizator individual din cadrul unui condominiu;

i) cota de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari - suma corespunzătoare din cheltuielile asociației pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească lunar, conform prevederilor prezentei legi;

j) cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu. Suma cotelor-părți indivize trebuie să fie egală cu 100%; în caz contrar, acestea trebuie recalulate prin grija președintelui asociației de proprietari, conform suprafețelor utile;

k) locatar - persoana fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, dobândește de la cealaltă parte, numită locator, dreptul de folosință a unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

l) locator - persoană fizică sau juridică care, în baza unui contract de locațiune, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unei locuințe sau unui spațiu cu altă destinație pentru o perioadă determinată, în schimbul unui preț, denumit chirie;

m) membru al asociației de proprietari - proprietarul semnatar al acordului de asociere sau al unei cereri depuse la asociație;

n) părți comune - părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;

o) părți comune aferente tronsoanelor sau scărilor care nu pot fi delimitate - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor ori scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

p) proprietar al ansamblului rezidențial/dezvoltator al ansamblului rezidențial - persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

r) proprietar din condominiu/propietar - persoana fizică sau juridică, titular al unui drept de proprietate asupra a cel puțin o unitate de proprietate imobiliară dintr-un condominiu;

s) proprietate individuală - locuința sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-un condominiu, destinată locuirii sau altor activități, deținută în proprietate exclusivă;

Cap. II Atestarea/autorizarea administratorilor

Art. 1 Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice.

Art. 2 Administratorul de condominiu are, în principal, următoarele atribuții:

a) administrează imobilul, propune și supraveghează lucrări având ca scop conservarea și întreținerea acestuia;

b) supraveghează atât lucrările care privesc administrarea, cât și personalul angajat;

c) în caz de urgență, cu acordul comitetului executiv, inițiază executarea tuturor lucrărilor necesare protejării imobilului;

d) prestează serviciile prevăzute în contractul de administrare cu responsabilitate și în mod profesional;

e) execută dispozițiile prevăzute în hotărârile adunării generale a asociației de proprietari, în conformitate cu prezenta lege, regulamentul condominiului și conform contractului de administrare;

f) organizează și conduce contabilitatea în partidă simplă și activitatea de casierie;

g) gestionează, separat pentru fiecare asociație, bunurile materiale și fondurile bănești ale asociației, conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv;

h) propune, cel târziu până la sfârșitul perioadei de recalculare a cheltuielilor, bugete anuale și prognoze pe termen mediu în care trebuie să includă sumele achitate, lucrările de întreținere și lucrările de reabilitare și îmbunătățire, sumele necesare din fondurile asociației, alte cheltuieli previzibile și o estimare generală a cheltuielilor asociației de proprietari;

i) efectuează formalitățile necesare în angajarea contractelor cu furnizorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea condominiului, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

j) asigură gestionarea condominiului conform hotărârilor adunării generale și deciziilor comitetului executiv, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

k) are obligația prezentării tuturor datelor, documentelor și informațiilor privind conținutul și respectarea contractului de administrare, precum și a acordurilor de plată în rate a cheltuielilor anuale, a cuantumului prestațiilor convenite, la solicitarea oricărui proprietar;

l) gestionează, conform hotărârilor adunării generale sau comitetului executiv, fondul de rulment și fondul de reparații constituite la dispoziția asociației de proprietari, precum și alte fonduri constituite de către aceasta;

m) calculează, întocmește, supune verificării cenzorilor/comisiei de cenzori, supune aprobării comitetului executiv și afișează la avizier lista lunară a cheltuielilor de întreținere, întocmită conform reglementărilor în vigoare, în termen de maximum 5 zile de la primirea ultimei facturi de la furnizorii de servicii;

n) întocmește lunar și depune semestrial la compartimentul specializat în sprijinirea și îndrumarea asociațiilor de proprietari pe a cărei rază teritorială se află condominiul situația soldurilor elementelor de activ și pasiv;

o) afișează lunar, la avizier, lista de venituri și cheltuieli ale asociației, care cuprinde inclusiv veniturile obținute din exploatarea proprietății comune;

p) asigură, prin controale periodice, respectarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor la utilizarea părților comune, funcționalitatea permanentă, la gabaritele proiectate, a căilor de evacuare în caz de incendiu și a celor de acces, intervenție și salvare și comunică de urgență președintelui asociației de proprietari/comitetului executiv neregulile identificate;

q) îndeplinește orice alte atribuții stabilite în cadrul adunării generale a asociației de proprietari în conformitate cu legea.

(2) Administratorul nu poate utiliza în niciun fel fondurile asociației de proprietari, fără hotărârea scrisă a adunării generale sau a deciziei comitetului executiv, după caz.

(3) Administratorul are obligația de a ține evidențe contabile separate pentru fiecare condominiu în parte pe care îl are în administrare.

Art. 3 Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 4 Pot fi atestate ca administrator de condominii numai persoanele fizice care au capacitate deplină de exercițiu, pentru îndeplinirea obligațiilor ce le revin, stabilite în condițiile legii.

Art. 5 (1) Pentru obținerea atestatului de administrator de condominiu, solicitantii vor prezenta următoarele documente:

- cererea din partea solicitantului;
- copii de pe actele de stare civilă (C.I., certificat de naștere și de căsătorie, unde este cazul);
- copii după ultimele acte de studii;
- copia certificatului de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f) din Legea nr. 196/2018;
- cazierul judiciar;
- cazierul fiscal;
- adeverință de la medicul de familie;

(2) Dosarul de atestare va fi însoțit și de documentele în original în vederea certificării lor, pentru conformitate cu originalul.

(3) După verificarea și înregistrarea dosarului, se va înainta Comisiei de atestare.

(4) Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.

Art. 6 Comisia de atestare se va întruni în maxim 30 de zile de la data primirii dosarului și va supune propunerea spre aprobare în prima ședință de Consiliu Local.

Art. 7 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. 8 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. 9 Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art. 10 Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, pot îndeplini funcția de administrator numai dacă obțin în termenul stabilit de lege certificatul de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator. Certificatele de calificare profesională vor sta la baza emiterii atestatului de administrator de condominii, în condițiile Legii nr. 196/2018 și prezentului regulament.

Art. 11 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 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.

Art. 12 În vederea autorizării persoanelor juridice se vor prezenta următoarele documente:

- cerere;
- acte de înființare a persoanei juridice;
- certificatul constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului;
- copia atestatului persoanelor fizice care prestează activitatea de administrare a condominiilor, atestate în condițiile prezentului regulament și forma de angajare în cadrul societății comerciale care solicită autorizarea.

Art. 13 Comisia pentru analiza dosarelor de atestare/autorizare a administratorilor de condominii persoane fizice, respectiv juridice, se aprobă prin dispoziție de primar și va avea următoarea componență:

- o persoană din cadrul Compartimentului Administrarea Patrimoniului,
- consilier juridic din cadrul Compartimentului Juridic al Autorității Publice Locale –membru,
- persoană angajată cu studii de specialitate în domeniul științelor economice din cadrul aparatului propriu – membru.

Art. 14 Modelul și conținutul atestatului va fi aprobat împreună cu prezentul Regulament.

Art. 15 Atestatul de administrator de condominiu poate fi retras sau suspendat, conform art. 64 alin. 9 din Legea nr. 196/2018, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

Art. 16 Măsura suspendării sau retragerii atestatului se dispune, în scris, de către Primarul orașului Târgu Frumos, prin emiterea unei dispoziții.

Art. 17 Persoana căreia i-a fost retras atestatul, prin dispoziție de Primar, este obligată să depună documentul, în original, la sediul autorității emitente.

Art. 18 Fapta administratorului căruia i s-a retras atestatul de a nu preda acest document constituie contravenție și va fi sancționată cu amendă de 500 lei.

Art. 19 Începând cu data intrării în vigoare a prezentului Regulament, prin publicare pe site-ul Primăriei orașului Târgu Frumos, se abrogă orice dispoziții contrare acestuia.

Președintele de sedință
Comitet local
Alexa Andrei - Alexandru



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general al orașului
Valache Anghiu - Gabriel

