

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

### **Cap. I. Dispoziții 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.

### **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 exercițiu;
- 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 activitatea de administrare a condominiilor.

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

- a) cerere din partea solicitantului;
- b) curriculum vitae;
- 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;
- h) adeverința medicală eliberată de medicul de familie din care să rezulte că solicitantul este apt din punct de vedere medical pentru desfășurarea activității de administrator;
- 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 municipiului Sfântu Gheorghe, Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură.

**Art. 9.** – (1) Dosarele depuse vor fi evaluate în termen de maxim 10 zile lucrătoare de către funcționarul public din cadrul Compartimentului de Relații cu Asociațiile de Proprietari.

(2) Rezultatele evaluării vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe și pe site-ul [www.sfantugheorgheinfo.ro](http://www.sfantugheorgheinfo.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 contestațiilor se va face de către comisia de soluționare a contestațiilor, 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 specializate, este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

(2) Modelul atestatului constituie 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, până la data de 1 ianuarie 2022 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.** – (1) Atestatul va fi eliberat după achitarea unei taxe speciale aprobată prin hotărâre de consiliul local.

(2) Taxa se va achita anticipat eliberării atestatului la sediul Direcției Generale Economice și Finanțe Publice Municipale din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, după rămânerea definitivă a rezultatului evaluării dosarului.

**Art. 17.** – Prezentul Regulament a fost aprobat în ședința din 25 noiembrie 2021 a Consiliului local prin Hotărârea nr. 417/2021.