

1-20 p

33c / 3.10.2018

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice
în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari**

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari – proiect din inițiativa primarului;

Analizând **Referatul nr. 455582/305** din 28 septembrie 2018 al Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală prin care se propune aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari;

Reținând prevederile art. 10 alin. 5, alin. 6, precum și art. 64 alin. 1 și alin. 10 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. I. Se aprobă Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari.

I.1. Metodologia se constituie în Anexa 1 la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art. II. Se aprobă modelul Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii și se constituie în Anexa 2 la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

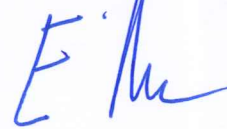
Art. III. La data intrării în vigoare a prezentei, Hotărârea nr. 283/2010, Hotărârea nr. 119/2011 și Hotărârea nr. 127/2013 privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari își încetează aplicabilitatea.

Art. IV. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală, Direcția economică și Direcția Generală Poliția locală.

Președinte de ședință,
Ec. **Dan Ștefan Tarcea**

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. **Aurora ROȘCA**

Nr. din octombrie 2018
(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)



REFERAT

privind propunerea de aprobare a Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari

Noua lege, Legea nr. 196/2018, precum cea din 2007, Legea nr. 230, acum abrogată, stabilește cadrul legal privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Art. 10 alin. 5 și 6, precum și art. 64 alin. 1 și 10 prevăd că primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, la propunerea compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale.

În cazul nostru, conform prevederilor legale în vigoare¹, primarul atestă persoanele fizice în funcția de administrator de condominii, la propunerea Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală. Vor fi atestate ca administratori de imobile toate persoanele fizice care au solicitat atestarea, care îndeplinesc condițiile stabilite de lege și, prin urmare, al căror dosar, în urma verificării prealabile, a fost admis. De asemenea, pot fi atestate și persoanele pensionate din sistemul public de pensii, care pot cumula pensia cu venituri realizate din activități independente, așa cum sunt reglementate de Codul fiscal, indiferent de nivelul acestora, în condițiile art. 118 din Legea nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice, cu modificările și completările ulterioare.

Nu vor fi atestate persoanele fizice care au suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni, precum și persoanele prevăzute de Legea nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice: pensionarii beneficiari ai unei pensii anticipate, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul I și II, care desfășoară activități pe bază de contract individual de muncă, iar cele beneficiare de pensie de invaliditate gradul III pot desfășura această activitate doar patru ore pe zi, în baza contractului individual de muncă.

¹ Art. 64 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Persoanele fizice care solicită atestarea calității de administrator de condominii vor înregistra o cerere în acest sens la Primăria municipiului Cluj-Napoca, împreună cu un dosar care va cuprinde: curriculum vitae, copii de pe actele de stare civilă (certificat de naștere și certificat de căsătorie, acolo unde este cazul), copii de pe actele de studii (cel puțin studii medii cu diplomă de bacalaureat), inclusiv copie de pe certificatul de calificare profesională, certificatul de cazier judiciar, cazierul fiscal, în original, precum și codul unic de înregistrare – pentru persoanele fizice autorizate.

Capacitatea de a fi atestați ca administratori de condominii a solicitanților care au depus cereri în acest sens va fi evaluată de către Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală, în termen de 90 de zile de la înregistrarea cererii. Evaluarea va consta în verificarea și analizarea dosarului, test de verificare a cunoștințelor privind cunoașterea actelor normative în domeniu, printr-un test grilă.

Certificatul de atestare va fi eliberat pe perioadă de patru ani și va cuprinde datele de identificare ale titularului și ale autorității emitente. Certificatul de atestare poate fi suspendat sau retras de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea motivată a Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală, sesizat din oficiu sau la sesizarea unui proprietar membru al asociației de proprietari, și numai atunci când se constată nerespectarea legii de către titularul certificatului. De asemenea, atestatul 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.

Prin urmare, propunem Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari. La data adoptării hotărârii, își încetează aplicabilitatea Hotărârile nr. 283/2010, 119/2011 și 127/2013 privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari.

Secretarul municipiului,
Jr. Aurora ROSCA



Șeful serviciului,
Dr. Dumitru BOBINĂ



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ
SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE

Data 01. OCT. 2018

Semnătura:



M E T O D O L O G I A
de atestare a persoanelor fizice
în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari

1. Pot fi atestate ca administratori de condominii toate persoanele fizice care au solicitat atestarea, îndeplinesc condițiile stabilite de lege și, prin urmare, al căror dosar, în urma verificării, a fost admis, precum și pensionarii din sistemul public de pensii, care pot cumula pensia cu venituri realizate din activități independente, așa cum sunt reglementate de Codul fiscal, indiferent de nivelul acestora, în condițiile art. 118 din Legea nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice, cu modificările și completările ulterioare.

2. Administratorii de condominii, care desfășoară activități de administrare tehnică (administrare propriu-zisă a structurii imobilului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației) și administrare financiară (contabilitate și casierie), sunt atestați în condițiile prezentei metodologii.

3. Nu pot fi atestate persoanele fizice care au suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni, pensionarii beneficiari de pensie anticipată, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul I și II, conform prevederilor Legii nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice, cu modificările și completările ulterioare, care desfășoară activități pe bază de contract individual de muncă.

3.1. În conformitate cu prevederile aceleiași legi, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul III pot fi atestate, cu precizarea că ele pot desfășura această activitate doar patru ore pe zi, în baza contractului individual de muncă.

4. Atestarea persoanelor fizice care au solicitat Certificat de atestare a calității de administrator de condominii este făcută de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală.

5. Persoanele fizice care solicită atestarea lor în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari vor depune o cerere-tip la Primăria municipiului Cluj-Napoca (C.I.C.) și un dosar care va cuprinde: curriculum vitae, adeverință medicală eliberată de medicul de familie, copii de pe actele de stare civilă (certificat de naștere și de căsătorie, acolo unde este cazul), copii de pe actele de studii (cel puțin studii medii cu diplomă de bacalaureat), inclusiv copie de pe certificatul de calificare profesională, certificatul de cazier judiciar, cazierul fiscal, precum și codul unic de înregistrare – pentru persoanele fizice autorizate.

6. Capacitatea de a fi atestați a solicitanților va fi evaluată de către Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală, în termen de 90 de zile de la înregistrarea cererii, conform legii.

6.1. În situația în care înscrierile nu ating numărul de cel puțin 20 de solicitanți, termenul va fi prelungit până la completarea numărului de înscriși.

7. Evaluarea capacității constă în verificarea dosarului, precum și într-un test-grilă de verificare a cunoștințelor privind actele normative în domeniu. Este considerat admis, candidatul care a obținut minimum 70 de puncte, în urma examenului organizat sub formă de test grilă.

8. Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii este eliberat pentru perioadă de patru ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

8.1 Certificatele eliberate anterior, pe perioadă nedeterminată, rămân valabile.

9. Formatul certificatului de atestare, aprobat de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, este Anexă la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

10. Persoana fizică, declarată respinsă la sesiunea de verificare prin testul-grilă, poate să se prezinte la o nouă verificare a cunoștințelor, dacă solicită reexaminarea printr-o nouă cerere, dosarul depus anterior rămânând valabil, schimbându-se doar acele documente a căror valabilitate a expirat.

10.1. În perioada de valabilitate a Certificatului de cazier, care este de șase luni, titularul acestuia poate să fi săvârșit o faptă de natură penală.

10.2. În acest caz, acesta va depune o declarație, pe proprie răspundere, din care să reiasă faptul că nu a săvârșit nicio faptă de natură penală în această perioadă.

11. La reexaminare, candidații vor achita o taxă de 50 de lei, pentru fiecare reexaminare, care se constituie în decontarea cheltuielilor materiale (formulare, hârtie, tonner etc.).

12. Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii va fi eliberat în baza unei dispoziții cu caracter individual a primarului și va fi înmânat, însoțit de actul administrativ, persoanei fizice atestate, în cadru festiv de către Primarul municipiului Cluj-Napoca sau înlocuitorul acestuia.

13. **Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii** va cuprinde sigla unității administrativ-teritoriale, autoritatea emitentă, seria și numărul, actul normativ în baza căruia este eliberat, numele, prenumele și CNP-ul titularului, semnătura și ștampila autorității emitente – Primarul municipiului Cluj-Napoca, termenul de valabilitate, precum și numărul și data actului administrativ în baza căruia certificatul a fost retras, atunci când este cazul.

14. **Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii** poate fi retras de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală, în baza unei dispoziții a primarului cu caracter individual, și numai atunci când se constată încălcarea prevederilor legale în cadrul activității de administrator, dar și pentru nemaiîndeplinirea condițiilor impuse de lege la atestare.

15. Modalitatea de aducere la cunoștință a dispoziției individuale de retragere a Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii se face în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

15.1. Aceasta va fi transmisă titularului o singură dată, prin poștă, cu confirmare de primire.

15.2. În cazul în care se constată neridicarea, din diferite motive, a plicului cu dispoziția de retragere, aceasta va fi afișată la domiciliu pe ușa apartamentului titularului, în prezența unui martor și a reprezentanților Direcției Generale Poliția locală, în urma căreia va fi întocmit un proces-verbal de afișare și va fi fotografiat momentul afișării.

15.3. Fotografia va fi atașată procesului-verbal și, concomitent, o copie a dispoziției va fi

afișată la sediul Primăriei municipiului Cluj-Napoca, din Calea Moșilor nr. 3, la avizierul Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală de la etajul 2.

15.4. Toate asociațiile de proprietari vor fi înștiințate de faptul că administratorului în cauză i-a fost retras atestatul.

15.5. Astfel, va fi eliminată posibilitatea folosirii unei copii fidele color a atestatului în vederea practicării nelegale a profesiei de administrator.

15.6. Administratorul are obligația ca, în termen de maxim cinci zile de la primirea dispoziției sau de la afișarea acesteia la domiciliu, să predea Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii emitentului.

15.7. În caz de nepredare, vor fi aplicate sancțiuni contravenționale persoanei responsabile, în conformitate cu prevederile Legii nr. 180/2002 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare.

16. O copie după dispoziția de retragere a Certificatului de atestare a calității de administrator va fi comunicată și președintelui asociației de proprietari, prin procedura indicată mai sus.

16.1. Acesta va constata încetarea de drept a contractului individual de muncă încheiat între administrator și asociația de proprietari, în conformitate cu prevederile art. 56 alin. 1 lit. g) din Codul Muncii, republicat.¹

16.2. Președintele asociației de proprietari are obligația să procedeze, în termen de 10 zile, la convocarea unei adunări generale², în vederea înștiințării proprietarilor despre măsura dispusă față de administrator.

16.3. Termenul de 10 zile va fi comunicat președintelui prin scrisoarea cu confirmare de primire a copieii dispoziției sau, în caz de neridicare a acesteia, prin procesul-verbal de afișare.

16.4. În temeiul art. 56 alin. 2 Codul Muncii, republicat, constatarea cazului de încetare de drept a contractului individual de muncă va fi făcută în termen de cinci zile lucrătoare de la intervenirea acestuia, în scris, prin decizia comitetului executiv reprezentat prin președintele asociației de proprietari³ și se comunică persoanei aflată în situația respectivă în termen de cinci zile lucrătoare.

16.5. În cazul nerespectării de către președintele asociației de proprietari a obligațiilor indicate anterior, vor fi aplicate sancțiuni contravenționale față de acesta, conform prevederilor legale în vigoare.⁴

17. După retragerea Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii, persoana căreia i s-a retras atestatul se poate înscrie pentru o nouă atestare, după o perioadă de minimum trei luni de la comunicarea retragerii, în condițiile legii, dacă retragerea nu s-a produs din motivul săvârșirii unor fapte de natură penală pentru care a primit amendă penală sau a fost condamnat definitiv sau cu suspendare a executării pedepsei.

18. Degradarea, distrugerea sau pierderea Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii va fi adusă la cunoștința autorității pulice – serviciului de specialitate, în termen de 48 de ore de

1. Art. 56 alin. 1 din Codul muncii, republicat.

2. Art. 47 alin. 1 din Legea nr. 196/2018.

3. Art. 53 lit. K din Legea nr. 196/2018.

4. Art. 102 alin. 1 lit e din Legea nr. 196/2018.

la producerea evenimentului.


19. Persoana fizică poate solicita, printr-o adresă, eliberarea unei adeverințe din care să reiasă faptul că este atestată, adeverință care va ține loc certificatului de atestare degradat sau pierdut.

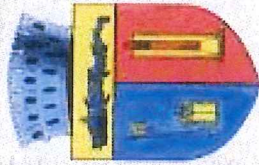
20. După patru ani de la atestare, persoana în cauză solicită reatestarea după aceeași procedură.

Secretarul municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA



Șeful serviciului,
Dr. Dumitru BOBINĂ





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CERTIFICAT DE ATESTARE

A CALITĂȚII DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU

Primarul municipiului Cluj-Napoca,

*în baza prevederilor Legii nr. 196/2018 și a Dispoziției nr. ___,
atestă pe dl. _____,*

având C.N.P

în calitate de ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU.

PRIMAR,
Emil BOC

În situațiile prevăzute de lege, certificatul de atestare a calității de administrator de condominiu este retras în baza dispoziției primarului. El poate fi retras și prin hotărâre judecătorească definitivă. Prezentul atestat este valabil 4 ani de la data eliberării.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice
în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari – proiect din inițiativa primarului;

Analizând **Referatul nr. 134854/305** din 22 iunie 2010 al Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală prin care se propune aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari;

Reținând prevederile art. 54 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și ale art. 58 din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

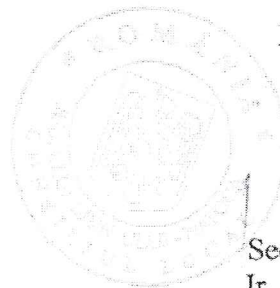
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari. Metodologia se constituie în Anexa 1 la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art. 2. Modelul Certificatului de atestare a calității de administrator de imobile este aprobat de către Primarul municipiului Cluj-Napoca și se constituie în Anexa 2 la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art. 3. La data intrării în vigoare a prezentei, Hotărârea nr. 111/2008 privind aprobarea Metodologiei de atestare a administratorilor de imobile-persoane fizice își încetează aplicabilitatea.

Art. 4. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală și Direcția economică.



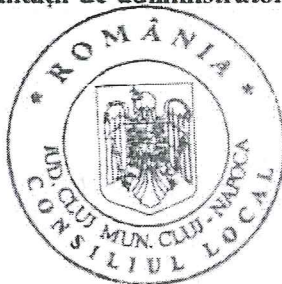
Președinte de ședință,
Jr. **CSOMA Botond**

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. **Aurora ȚĂRMURE**

Nr. 283 din 15 iulie 2010
(Hotărârea a fost adoptată cu 20 voturi)

METODOLOGIA
de atestare a persoanelor fizice
în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari

1. Toate persoanele fizice care îndeplinesc condițiile impuse de lege pot fi atestate, la cerere, în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari.
2. Administratorii de imobile, care desfășoară activități de administrare tehnică (administrare propriu-zisă a structurii imobilului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației) și administrare financiară (contabilitate și casierie), sunt atestați în condițiile prezentei metodologii.
3. Nu pot fi atestate persoanele fizice care au suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni.
4. În scopul obținerii **Certificatului de atestare a calității de administrator de imobile** la asociațiile de proprietari este necesar ca persoanele fizice să urmeze cursuri de pregătire profesională. Cuantumul taxei pentru înscrierea la aceste cursuri va fi de 250 lei, taxă ce va fi achitată la casieria Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în baza unei dispoziții de plată eliberată de către Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală sau prin virament.
5. Atestarea persoanelor fizice care au solicitat Certificat de atestare a calității de administrator de imobile este făcută de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală.
6. Persoanele fizice care solicită atestarea lor în vederea desfășurării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari vor depune o cerere-tip la Primăria municipiului Cluj-Napoca (C.I.C.) și un dosar care va cuprinde: curriculum vitae, adeverință medicală eliberată de medicul de familie, copii de pe actele de stare civilă (certificat de naștere și de căsătorie, acolo unde este cazul), copii de pe actele de studii (cel puțin studii medii cu diplomă de bacalaureat), inclusiv copie de pe certificatul/diploma de absolvire a cursului de specialitate și certificatul de cazier judiciar în original.
7. Capacitatea de a fi atestați a solicitanților va fi evaluată de către Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală, în termen de 90 de zile de la înregistrarea cererii, conform legii.
8. Evaluarea capacității constă în verificarea dosarului, precum și într-un test-grilă de verificare a cunoștințelor privind actele normative în domeniu. Este considerat admis, candidatul care a obținut minimum 70 de puncte.
9. **Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile** este eliberat pentru perioadă nedeterminată.



10. Formatul certificatului de atestare, aprobat de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, este anexă la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

11. Persoana fizică, declarată respinsă la sesiunea de verificare prin testul-grilă, poate să se prezinte la o nouă verificare a cunoștințelor, dacă solicită reexaminarea printr-o nouă cerere, dosarul depus anterior rămânând valabil, schimbându-se doar acele documente a căror valabilitate a expirat. Certificatul de cazier, chiar dacă este eliberat pentru o perioadă de șase luni, în perioada de la data eliberării, titularul acestuia poate să fi săvârșit o faptă de natură penală pentru care a primit amendă penală ori condamnare cu suspendare. De aceea, titularul va depune o declarație, pe proprie răspundere, din care să reiasă faptul că nu a săvârșit nicio faptă de natură penală în această perioadă.

12. **Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile** va fi eliberat în baza unei dispoziții nominale a primarului și va fi înmănat persoanei fizice atestate în cadru festiv de către Primarul municipiului Cluj-Napoca.

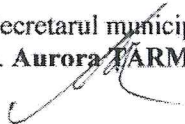
13. **Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile** va cuprinde sigla unității administrativ-teritoriale, autoritatea emitentă, seria și numărul, actul normativ în baza căruia este eliberat, numele și prenumele titularului, semnătura și ștampila titularului autorității emitente – Primarul municipiului Cluj-Napoca, precum și precizarea actului administrativ în baza căruia acest certificat poate fi retras.

14. Nu poate fi acceptată pentru atestare persoana fizică al cărei domiciliu stabil se află într-o altă unitate administrativ-teritorială decât municipiul Cluj-Napoca.

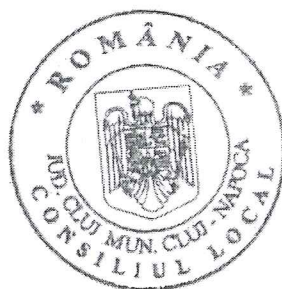
15. **Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile** poate fi retras de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea motivată a Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală, în baza unei dispoziții nominale a primarului, și numai atunci când se constată nemaîndeplinirea condițiilor impuse de lege de către titularul acestuia.

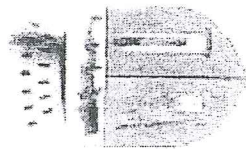
16. Prezenta metodologie a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari precum și ale H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 și este valabilă până la încetarea aplicabilității hotărârii a cărei parte integrantă este.

Secretarul municipiului,
Jr. Aurora ARMURE



Șeful serviciului,
Dr. Dumitru BOBINĂ





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Seria S Nr. 031001

CERTIFICAT DE ATESTARE

A CALITĂȚII DE ADMINISTRATOR DE IMOBILE

Primarul municipiului Cluj-Napoca,
în baza prevederilor Legii nr. 230/2007,
atestă pe d-na/d-l

NUMELE ȘI PRENUMELE
în calitate de **ADMINISTRATOR DE IMOBILE**

PRIMAR,
Sorin APOSTU

12

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii nr. 283/2010 (aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii nr. 283/2010 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 73270/305 din 15 martie 2011 al Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală prin care se propune modificarea Hotărârii nr. 283/2010, în sensul modificării Anexei I;

Reținând prevederile art. 54 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și ale art. 58 din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

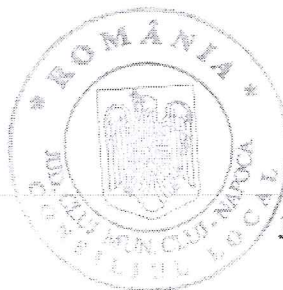
HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se aprobă modificarea Hotărârii nr. 283/2010, în sensul modificării Anexei I Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. Celelalte prevederi ale hotărârii rămân neschimbate.

Art. III. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală și Direcția economică.

Președinte de ședință,
Ing. Horea FLOREA



Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora TĂRMURE

Nr. 119 din 22 martie 2011
(Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi)

METODOLOGIA
de atestare a persoanelor fizice
în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari

1. Pot fi atestate ca administratori de imobile toate persoanele fizice care au solicitat atestarea, îndeplinesc condițiile stabilite de lege și, prin urmare, al căror dosar, în urma verificării, a fost admis, precum și pensionarii din sistemul public de pensii, care pot cumula pensia cu venituri provenite din situații pentru care asigurarea este obligatorie, în condițiile art. 118 din Legea nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice.

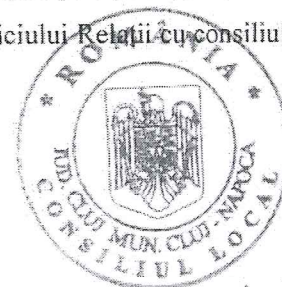
2. Administratorii de imobile, care desfășoară activități de administrare tehnică (administrare propriu-zisă a structurii imobilului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației) și administrare financiară (contabilitate și casierie), sunt atestați în condițiile prezentei metodologii.

3. Nu pot fi atestate persoanele fizice care au suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni, pensionarii beneficiari de pensie anticipată, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul I și II, conform prevederilor Legii nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice. În conformitate cu prevederile aceleiași legi, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul III pot fi atestate, cu precizarea că ele pot desfășura această activitate doar patru ore pe zi.

4. În scopul obținerii **Certificatului de atestare a calității de administrator de imobile** la asociațiile de proprietari este necesar ca persoanele fizice să urmeze cursuri de specializare. Quantumul taxei pentru înscrierea la aceste cursuri va fi de 250 lei, taxă ce va fi achitată la casieria Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în baza unei dispoziții de plată eliberată de către Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală sau prin virament.

5. La reexaminare, atât pentru absolvirea cursului, cât și pentru atestare, candidații vor achita o taxă de 50 de lei, pentru fiecare reexaminare în parte

6. Atestarea persoanelor fizice care au solicitat Certificat de atestare a calității de administrator de imobile este făcută de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea Serviciului Relații cu consiliul și



14

administrație locală.

7. Persoanele fizice care solicită atestarea lor în vederea desfășurării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari vor depune o cerere-tip la Primăria municipiului Cluj-Napoca (C.I.C.) și un dosar care va cuprinde: curriculum vitae, adeverință medicală eliberată de medicul de familie, copii de pe actele de stare civilă (certificat de naștere și de căsătorie, acolo unde este cazul), copii de pe actele de studii (cel puțin studii medii cu diplomă de bacalaureat), inclusiv copie de pe certificatul/diploma de absolvire a cursului de specialitate și certificatul de cazier judiciar în original.

8. Capacitatea de a fi atestați a solicitanților va fi evaluată de către Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală, în termen de 90 de zile de la înregistrarea cererii, conform legii.

9. Evaluarea capacității constă în verificarea dosarului, precum și într-un test-grilă de verificare a cunoștințelor privind actele normative în domeniu. Este considerat admis, candidatul care a obținut minimum 70 de puncte.

10. Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile este eliberat pentru perioadă nedeterminată și are valabilitate pe întreg teritoriul României. Certificatele eliberate anterior, pe perioadă determinată, a căror valabilitate a expirat, sunt declarate nule de drept. Titularul acestora este obligat a urma cursul de specializare și a promova examenul de atestare, în conformitate cu prevederile legale. În caz contrar, acesta nu mai poate desfășura activitate de administrator de condominii.

11. Formatul certificatului de atestare, aprobat de către Primarul municipiului Cluj-Napoca este anexă la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

12. Persoana fizică, declarată respinsă la sesiunea de verificare prin testul-grilă, poate să se prezinte la o nouă verificare a cunoștințelor, dacă solicită reexaminarea printr-o nouă cerere, dosarul depus anterior rămânând valabil, schimbându-se doar acele documente a căror valabilitate a expirat. În perioada de valabilitate a Certificatului de cazier, care este de șase luni, titularul acestuia poate să fi săvârșit o faptă de natură penală. De aceea, acesta va depune o declarație, pe proprie răspundere, din care să reiasă faptul că nu a săvârșit nicio faptă de natură penală în această perioadă.

13. Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile va fi eliberat în baza unei dispoziții cu caracter individual a primarului și va fi înmănat, însoțit de actul administrativ, persoanei fizice atestate, în cadru festiv de către Primarul municipiului Cluj-Napoca sau înlocuitorul acestuia.

14. **Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile** va cuprinde sigla unității

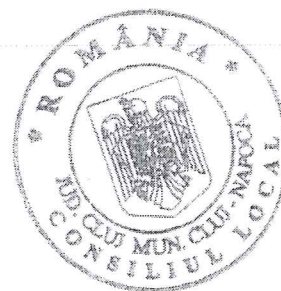
administrativ-teritoriale, autoritatea emitentă, seria și numărul, actul normativ în baza căruia este eliberat, numele, prenumele și CNP-ul titularului, semnătura și ștampila autorității emitente – Primarul municipiului Cluj-Napoca, precum și precizarea actului administrativ în baza căruia certificatul poate fi retras.

15. **Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile** poate fi retras de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea motivată a Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală, în baza unei dispoziții cu caracter individual a primarului, și numai atunci când se constată încălcarea legii în cadrul activității de administrator, dar și pentru nemi îndeplinirea condițiilor impuse de lege la atestare.

16. Prezenta metodologie a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari precum și ale H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007, ale Legii nr. 263/2010, privind sistemul unitar de pensii publice și este valabilă până la încetarea aplicabilității hotărârii a cărei parte integrantă este.

Secretarul municipiului,
Jr. Aurora TĂRMURE

Șeful serviciului,
Dr. Dumitru BOBINĂ



HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Anexei 1 la Hotărârea nr. 119/2011 (aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari)

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Anexei 1 la Hotărârea nr. 119/2011 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând **Referatul nr. 70973/305** din 27 februarie 2013 al Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală prin care se propune modificarea și completarea Anexei 1 la Hotărârea nr. 119/2011;

Reținând prevederile art. 54 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și ale art. 58 din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 alin. 1 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

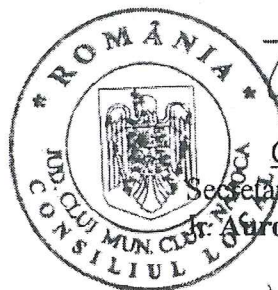
HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se aprobă modificarea și completarea Anexei 1 la Hotărârea nr. 119/2011, cu pct 16, 17 și 18, potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. Celelalte prevederi ale hotărârii rămân neschimbate.

Art. III. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală, Direcția economică și Direcția Poliția locală.

Președinte de ședință,
Jr. Csoma.BOTOND



Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Aurora TARMURE

Nr. 127 din 15 martie 2013
(Hotărârea a fost adoptată cu 14 voturi)

METODOLOGIA
de atestare a persoanelor fizice
în vederea practicării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari

1. Pot fi atestate ca administratori de imobile toate persoanele fizice care au solicitat atestarea, îndeplinesc condițiile stabilite de lege și, prin urmare, al căror dosar, în urma verificării, a fost admis, precum și pensionarii din sistemul public de pensii, care pot cumula pensia cu venituri provenite din situații pentru care asigurarea este obligatorie, în condițiile art. 118 din Legea nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice.

2. Administratorii de imobile, care desfășoară activități de administrare tehnică (administrare propriuzisă a structurii imobilului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației) și administrare financiară (contabilitate și casierie), sunt atestați în condițiile prezentei metodologii.

3. Nu pot fi atestate persoanele fizice care au suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni, pensionarii beneficiari de pensie anticipată, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul I și II, conform prevederilor Legii nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice. În conformitate cu prevederile aceleiași legi, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul III pot fi atestate, cu precizarea că ele pot desfășura această activitate doar patru ore pe zi.

4. În scopul obținerii **Certificatului de atestare a calității de administrator de imobile** la asociațiile de proprietari este necesar ca persoanele fizice să urmeze cursuri de specializare. Quantumul taxei pentru înscrierea la aceste cursuri va fi de 250 lei, taxă ce va fi achitată la casieria Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în baza unei dispoziții de plată eliberată de către Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală sau prin virament.

5. La reexaminare, atât pentru absolvirea cursului, cât și pentru atestare, candidații vor achita o taxă de 50 de lei, pentru fiecare reexaminare în parte.

6. Atestarea persoanelor fizice care au solicitat Certificat de atestare a calității de administrator de imobile este făcută de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală.

7. Persoanele fizice care solicită atestarea lor în vederea desfășurării activității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari vor depune o cerere-tip la Primăria municipiului Cluj-Napoca (C.I.C.) și un dosar care va cuprinde: curriculum vitae, adeverință medicală eliberată de medicul de familie, copii de pe actele de stare civilă (certificat de naștere și de căsătorie, acolo unde este cazul), copii de pe actele de studii (cel puțin studii medii cu diplomă de bacalaureat), inclusiv copie de pe certificatul/diploma de absolvire a cursului de specialitate și certificatul de cazier judiciar în original.

8. Capacitatea de a fi atestați a solicitanților va fi evaluată de către Serviciul Relații cu consiliul și administrație locală conform legii, în termen de 90 de zile de la înregistrarea cererii, conform legii, în situația în care înscrierile nu ating numărul de cel puțin 25 de cursanți, termenul va fi prelungit până la îndeplinirea numărului de înscriși.

9. Evaluarea capacității constă în verificarea dosarului, precum și într-un test-grila de verificare a



cunoștințelor privind actele normative în domeniu. Este considerat admis, candidatul care a obținut minimum 70 de puncte.

10. Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile este eliberat pentru perioadă nedeterminată și are valabilitate pe întreg teritoriul României. Certificatele eliberate anterior, pe perioadă determinată, a căror valabilitate a expirat, sunt declarate nule de drept. Titularul acestora este obligat a urma cursul de specializare și a promova examenul de atestare, în conformitate cu prevederile legale. În caz contrar, acesta nu mai poate desfășura activitate de administrator de condominii.

11. Formatul certificatului de atestare, aprobat de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, este anexă la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

12. Persoana fizică, declarată respinsă la sesiunea de verificare prin testul-grilă, poate să se prezinte la o nouă verificare a cunoștințelor, dacă solicită reexaminarea printr-o nouă cerere, dosarul depus anterior rămânând valabil, schimbându-se doar acele documente a căror valabilitate a expirat. În perioada de valabilitate a Certificatului de cazier, care este de șase luni, titularul acestuia poate să fi săvârșit o faptă de natură penală. De aceea, acesta va depune o declarație, pe proprie răspundere, din care să reiasă faptul că nu a săvârșit nicio faptă de natură penală în această perioadă.

13. Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile va fi eliberat în baza unei dispoziții cu caracter individual a primarului și va fi înmănat, însoțit de actul administrativ, persoanei fizice atestate, în cadru festiv de către Primarul municipiului Cluj-Napoca sau înlocuitorul acestuia.

14. **Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile** va cuprinde sigla unității administrativ-teritoriale, autoritatea emitentă, seria și numărul, actul normativ în baza căruia este eliberat, numele, prenumele și CNP-ul titularului, semnătura și ștampila autorității emitente – Primarul municipiului Cluj-Napoca, precum și precizarea actului administrativ în baza căruia certificatul poate fi retras.

15. **Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile** poate fi retras de către Primarul municipiului Cluj-Napoca, la propunerea Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală, în baza unei dispoziții cu caracter individual a primarului, și numai atunci când se constată încălcarea prevederilor legale în cadrul activității de administrator, dar și pentru nemaiîndeplinirea condițiilor impuse de lege la atestare.

16. **Modalitatea de aducere la cunoștință a dispoziției individuale de retragere a Certificatului de atestare a calității de administrator de imobile** se face în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Aceasta va fi transmisă titularului o singură dată, prin poștă cu confirmare de primire. În cazul în care se constată refuzul ridicării plicului cu dispoziția de retragere, aceasta va fi afișată la domiciliu pe ușa apartamentului titularului, în prezența unui martor și a reprezentanților Direcției Poliția Locală, în urma căreia se va întocmi un proces-verbal de afișare și se va fotografia momentul afișării. Fotografia va fi apoi atașată procesului-verbal și, concomitent, o copie a dispoziției va fi afișată la sediul Primăriei din str. Moșilor nr. 3 (intrare din str. Petru Maior), la avizierul Serviciului Relații cu consiliul și administrație locală de la etajul doi. Toate asociațiile de proprietari vor fi înștiințate de faptul că administratorului în cauză i-a fost retras atestatul. Astfel, va fi eliminată posibilitatea folosirii unei copii fidele color a atestatului în vederea practicării nelegale, în continuare, a profesiei de administrator. De asemenea, administratorul are obligația ca, în termen de maxim 5 zile de la primirea dispoziției sau de la afișarea acesteia la domiciliu, să predea Certificatul de atestare a calității de administrator de imobile emitentului. În caz de nepredare, vor fi aplicate sancțiuni contravenționale persoanei responsabile, în

conformitate cu prevederile Legii nr. 180/2002 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare.

17. O copie după dispoziția de retragere a Certificatului de atestare a calității de administrator va fi comunicată și președintelui asociației de proprietari prin procedura indicată mai sus. Acesta va constata încetarea de drept a contractului individual de muncă încheiat între administrator și asociația de proprietari, în conformitate cu prevederile art. 56 alin. 1 lit. g din Codul Muncii, republicat (art. 56 alin. 1 Contractul individual de muncă existent încetează de drept... lit. g) de la data retragerii de către autoritățile sau organismele competente a avizelor, autorizațiilor ori atestărilor necesare pentru exercitarea profesiei). Astfel, președintele asociației de proprietari are obligația să procedeze în termen de 10 zile la convocarea unei adunări generale (Legea nr. 230/2007 art. 23, alin. 1 teza a II – a Responsabilitatea cu privire la neconvocarea a cel puțin unei adunări generale a proprietarilor aparține membrilor comitetului executiv, inclusiv președintelui asociației de proprietari) în vederea înștiințării proprietarilor despre măsura dispusă față de administrator. Termenul de 10 zile va fi comunicat președintelui prin scrisoarea cu confirmare de primire a copiei dispoziției sau, în caz de neridicare a acesteia, prin procesul-verbal de afișare.

În temeiul art. 56 alin. 2 Codul Muncii republicat, constatarea cazului de încetare de drept a contractului individual de muncă se face în termen de 5 zile lucrătoare de la intervenirea acestuia, în scris, prin decizia comitetului executiv reprezentat prin președintele asociației de proprietari (Legea 230/2007, art. 27 Adunarea generală a proprietarilor membri lit. d) mandatează comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari pentru angajarea și eliberarea din funcție a persoanei care ocupă funcția de administrator imobile sau a altor angajați ori prestatori, în scopul administrării și buneii funcționări a clădirii) și se comunică persoanei aflată în situația respectivă, în termen de 5 zile lucrătoare.

În cazul nerespectării de către președintele asociației de proprietari a obligațiilor indicate anterior, vor fi aplicate sancțiuni contravenționale față de acesta.

18. După retragerea Certificatului de atestare a calității de administrator de imobile, persoana căreia i s-a retras atestatul se poate înscrie pentru o nouă atestare, după o perioadă de minimum trei luni de la comunicarea retragerii, în condițiile legii, dacă retragerea nu s-a produs din motivul săvârșirii unor fapte de natură penală pentru care a primit amendă penală sau a fost condamnat definitiv sau cu suspendare a executării pedepsei.

19. Prezenta metodologie a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari precum și ale H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007, ale Legii nr. 263/2010, privind sistemul unitar de pensii publice și Legea nr. 53/2003, Codul Muncii, republicat și este valabilă până la încetarea aplicabilității hotărârii a cărei parte integrantă este.

