

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.150/2023

**Privind organizarea, desfășurarea și atestarea administratorilor de condominii
din Municipiului Sebeș**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, județ Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.06.2023, ora 12,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind _ organizarea, desfășurarea și atestarea administratorilor de condominii din Municipiului Sebeș;

Având în vedere prevederile art.10, alin.(5) și alin.(6) și art.64 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Ținând cont de:

- Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Legea locuinței nr.114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
- Legea nr.82/1991 a contabilității, republicată;
- Ordin (MF) nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- 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;

Văzând:

- Referatul de aprobare nr.23593/07.04.2023 al inițiatorului la proiectul de hotărâre;
- Raportul de specialitate nr.23915/10.04.2023 al Compartimentului Patrimoniu Transport și Coordonare Asociații de Proprietari, raportul de specialitate nr.23983/19.04.2023 al Biroului Contencios Juridic Administrație Transparentă Decizională și Arhivă și raportul de specialitate nr.23985/23.06.2023 al Arhitectului șef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- adresa nr.24059/11.04.2023 de afișare a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr.24057/11.04.2023 de afișare a proiectului de hotărâre;
- anunțul nr.11.04.2023 de afișare a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr.303/03.05.2023 de îndeplinire a procedurii de afișaj a proiectului de hotărâre;

Având avizul nr.437/2023 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat și avizul nr.425/2023 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În considerația dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. d), alin (7) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind organizarea, desfășurarea și atestarea administratorilor de condominii din Municipiului Sebeș, cuprins în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modelul de atestat cuprins în Anexa nr. 3 și modelul de cerere cuprins în Anexa nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă taxa de eliberare a atestatului de condominii în valoare de 250 lei.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Sebeș să elibereze persoanelor fizice, atestatul de administrator de condominii, la propunerea Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari și să suspende sau să retragă atestatul de administrator de condominii.

Art.5. În vederea desfășurării procedurii de atestare, Primarul Municipiului Sebeș, prin dispoziție, va numi o comisie în acest sens.

Art.6. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari, Biroului Contencios Juridic Administrație Transparentă Decizională și Arhivă, Serviciul Cheltuieli și Resurse Umane și Compartimentului Urbanism, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș.

Art.7. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

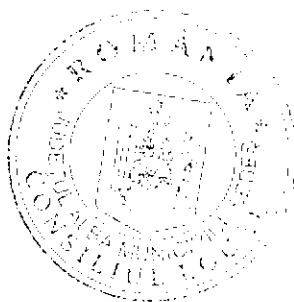
Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Insuției Prefectului Județ Alba;
- Consiliului Județean Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului Șef
- Direcției Venituri;
- Serviciului Cheltuieli Resurse Umane;

- Biroului Contencios Juridic Administratie Transparentă Decizională și Arhivă;
- Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare Asociații de Proprietari;

Sebeș la 30.06.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, LORINTZ LILIANA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	15
Pentru	15
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

2ex.AV/CV/CG conține 3 pagini și anexe

Pagina 3 din 3

REGULAMENT
La Proiectul de hotărâre
Privind organizarea, desfășurarea și atestarea administratorilor de condominii
Municipiului Sebeș

Capitolul I – Dispoziții generale

Art.1. Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și a procedurii privind atestarea **persoanelor fizice**, specializate în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii, conform legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Art.2. Regulamentul stabilește scopul, cadrul de referință și metodologia atestării persoanelor fizice, pentru desfășurarea activității de administrare de condominii.

Art.3. Scopul atestării constă în evaluarea competențelor, pregătirii profesionale și obținerea calității de administrator de condominii, în vederea desfășurării acestei activități în cadrul asociațiilor de proprietari.

Art.4. Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Legea locuinței nr.114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
- Legea nr.82/1991 a contabilității, republicată;
- Ordin (MF) nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;
- 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;

Art.5. În înțelesul prezentului regulament, termenii de mai jos au următorul înțeles:

1. 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;

2. 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;

3. ansamblu rezidențial - imobilul format din teren pe care sunt amplasate izolat, înșiruit sau cuplat locuințe sau locuințe și construcții cu altă destinație, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale;

4. atestat valabil – actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, care îndeplinește condițiile legale și actuale de desfășurare a activității de administrator de condominiu, care se află în termenul de valabilitate de 4 ani de la data emiterii și care este reînnoit în mod corespunzător;

5. **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;

6. **cazier judiciar** - mijloc de cunoaștere și identificare operativă a persoanelor care au comis infracțiuni contra persoanei și a libertății acesteia, a patrimoniului și în general a ordinii de drept;

7. **cazier fiscal** - mijloc de evidență și urmărire a respectării disciplinei fiscale de către contribuabili, în care se ține evidența persoanelor fizice, juridice, și a entităților fără personalitate juridică, care au săvârșit fapte sancționate de legile fiscale, contabile, vamale și de cele care privesc disciplina financiară;

Capitolul II – Atestarea administratorilor de condominii

Art.6. Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari.

Art.7. 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.8. Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

Art.9. Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art.10. Atestatul de administrator de condominii se eliberează de Primarul Municipiului Sebeș, în urma unei examen de atestare și numai dacă dovedesc calificarea profesională pentru ocupația de administrator, conform Art.10, alin.(5) și alin.(6) din Legea nr. 196/2018.

Art.11. 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.12. Atestatul de administrator are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.

Art.13. Atestatul de administrare este **valabil 4 ani** de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis. Cu 60 de zile înainte expirării termenului de 4 ani de la atestare, administratorul va solicita reatestarea, după aceeași procedură. Formatul atestatului este Anexă la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

Art.14. În cazul distrugerii, degradării sau pierderii atestatului de administrator de condominiu, titularul poate solicita în 5 zile lucrătoare, de la producerea evenimentului, eliberarea unei adeverințe din care să reiasă faptul că, persoana este atestată, adeverința care va ține locul atestatului degradat sau pierdut, urmând a i se elibera un duplicat al acestuia.

Art.15. Persoanele juridice specializate în administrarea condominiilor sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.

Art.16. În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, **persoanele juridice au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.**

Art.17. **Angajații care prestează activitatea de administrare a condominii sunt obligați să aibă domiciliul pe raza administrativ-teritorială a Municipiului Sebeș.**

Art.18. Expirarea atestatului determină imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Capitolul III – Metodologia de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii

Art.19. Atestarea administratorilor de imobile este organizată și coordonată de către Comisia de atestare a calității de administrator de imobile, constituită prin dispoziția Primarului Municipiului Sebeș.

Art.20. La propunerea compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Sebeș, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Art.21. Examenul de atestare se organizează în conformitate cu prevederile specifice în vigoare.

Art.22. Organizarea și desfășurarea examenului de atestare 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* - 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.23. Pentru a obține atestare în activitatea de administrare a condominiilor la asociațiile de proprietari, persoanele fizice trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

a) cererea tipizată din partea solicitantului, conform Anexei nr. 2;

b) copie după Cartea de Identitate;

c) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art.2, lit.f) din Legea 196/2018 – **programul de formare cu durată de 720 h minim;**

d) certificatul de cazier judiciar;

e) certificatul de cazier fiscal;

f) certificat de atestare fiscală pentru persoanele fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local;

g) copii ale actelor de studii - să aibă cel puțin studii medii absolvite cu diplomă de bacalaureat;

h) să aibă cunoștințe de utilizare PC;

i) să aibă cetățenie română;

j) *adeverință medicală care să ateste starea de sănătate corespunzătoare, eliberată cu cel mult 6 luni anterior derulării examenului, de către medicul de familie al candidatului sau de către unitățile medicale abilitate.*

k) *aviz psihologic pentru desfășurarea activității de administrator de condominii.*

l) să dețină sau va deține în termen de 30 zile de la eliberarea atestatului un **program de calcul performant** pentru înregistrarea sumelor contabile –ex. **Bloc Manager;**

m) copia chitanței reprezentând taxa de eliberare a atestatului.

Art.24. Lipsa unuia dintre actele solicitate va aduce la respingerea dosarului.

Art.25. Adeverința care atestă starea de sănătate conține, vizibil și clar, numărul, data, numele clientului și calitatea acestuia, în formatul standard stabilit de Ministerul Sănătății.

Art.26. La depunerea dosarului, candidații vor prezenta și originalele actelor care compun dosarul de participare la atestare, în scopul confruntării și certificării lor, pentru conformitate cu originalul.

Art.27. Candidații vor depune personal dosarul cu documentele menționate mai sus, în termenul stabilit în anunț. Dacă dosarul de participare la atestare se depune după data limită prevăzută în anunț, acesta va fi respins.

Art.28. Atestatul va fi eliberat după achitarea unei taxe, în valoare de **250 lei** care se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local.

Capitolul IV - Examenul pentru obținerea atestatului

Art.29 Etapele desfășurării examenului de atestare sunt:

- Afișarea anunțului privind data și locul desfășurării examinării, data limită de depunere a dosarelor de înscriere, bibliografia și nr. de telefon la care se pot obține informații suplimentare
- Verificarea îndeplinirii condițiilor de participare la atestare și selectarea candidaților
- Susținerea examenului propriu-zis, respectiv proba scrisă și proba orală
- Corectarea și notarea lucrărilor
- Afișarea rezultatelor
- Depunerea contestațiilor
- Soluționarea contestațiilor
- Afișarea rezultatelor finale
- Eliberarea atestatului de administrator de condomii

Art.30.(1) Proba scrisă va conține întrebări din legislația specifică domeniului de organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, legislația muncii, contabilitate primară, cunoștințe tehnice de bază, cunoștințe juridice de bază.

(2) Subiectele pentru proba scrisă vor fi stabilite de către Comisia de atestare, acestea constă într-un examen pe bază de test-grilă, cu 50 de întrebări. Fiecare întrebare se notează cu 2 puncte.

(3) Este declarat admis la proba scrisă, candidatul care a obținut minim 70 de puncte.

(4) Candidații declarați admiși la proba scrisă se vor putea prezenta la susținerea probei orale (interviu), la data și ora stabilită de către Comisia de atestare.

Art.31. Proba orală, respectiv interviul se va susține și se va axa pe întrebări și răspunsuri, dar și modul în care administratorul colaborează cu furnizorii de utilități, cu biroul executiv al asociației de proprietari, cu proprietarii, dar și cu compartimentul specializat din cadrul primăriei. Interviuul va fi finalizat de către membrii comisiei de atestare cu calificativul **admis** sau **respins**.

Art.32. (1) Durata interviului se stabilește de către comisia de atestare și poate fi cuprinsă între 10 și 20 minute pentru fiecare candidat.

(2) Fiecare membru al comisiei de atestare poate adresa întrebări candidatului.

(3) Întrebările și răspunsurile se consemnează în procesul verbal întocmit de către secretarul comisiei de atestare și se semnează obligatoriu de către toți membrii comisiei.

Art.33. Notele acordate de fiecare membru al comisiei de atestare se consemnează în procesul verbal de examen, întocmindu-se o listă în ordine descrescătoare a mediei obținute de fiecare candidat. Lista va fi afișată pe site-ul primăriei și la sediul primăriei Municipiului Sebeș.

Art.34. Termenul de afișare a rezultatelor obținute la examenul scris este de maxim 3 zile de la susținerea probei.

Art.35. Contestațiile pot fi depuse de către candidații nemulțumiți de rezultatul examenului, la secretariatul comisiei, în termen de 3 zile lucrătoare de la data afișării rezultatului, iar comisia are obligația de a soluționa contestația și de a răspunde acestora, motivat, în termen de 5 zile de la înregistrarea acesteia.

Art.36. Rezultatul final al examenului se consemnează într-un raport întocmit de comisia de atestare, care se înaintează spre aprobare Primarului Municipiului Sebeș.

Art.37. În termen de 5 zile de la aprobarea raportului, rezultatele finale ale examenului vor fi afișate pe site-ul primăriei și la sediul Primăriei Municipiului Sebeș, iar candidaților declarați admiși li se vor înmâna certificatele de atestare și autorizațiile, conform modelelor prezentate în **Anexele atașate** la prezentul regulament, în termen de 30 de zile de la data afișării listei cu rezultatele finale ale examenului de atestare.

Capitolul V – Comisia de atestare

Art.38. Comisia de atestare este numită prin dispoziția Primarului Municipiului Sebeș și este compusă din: **Președinte Comisie Atestare, 3 membri și un secretar.** Persoanele desemnate fac parte din aparatul de specialitate al primarului, având **atribuții în coordonarea asociațiilor de proprietar**, precum și persoane cu atribuții și studii de specialitate în **domeniul juridic, economic/financiar-contabilitate și urbanism.**

Art.39. Comisia de atestare are, în principal, următoarele atribuții:

- a) primește și înregistrează dosarele candidaților înscriși pentru atestare și certifică pentru conformitatea documentelor;
- b) verifică îndeplinirea condițiilor de participare la examen a solicitanților;
- c) admite sau respinge dosarele candidaților;
- d) stabilește 2 variante de subiecte pentru examen, varianta aleasă fiind stabilită prin tragere la sorți
- e) corectează lucrările sigilate și le punctează;
- f) admite sau respinge candidații în urma examinării;
- g) elaborează documentele finale referitoare la rezultatele examenului;
- h) asigură comunicarea rezultatelor și primirea contestațiilor.

Art.40. Comisia de atestare hotărăște cu privire la admiterea sau respingerea cererilor candidaților înscriși pentru atestare. Comisia de contestații soluționează în termen de 2(două) zile, contestațiile depuse și transmise Comisiei de atestare hotărârea referitoare la rezultatele contestațiilor.

Art.41. Comisia de atestare își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

Art.42. La sediul Primăriei Municipiului Sebeș cât și pe site-ul primăriei se va afișa cu cel puțin 10 zile înaintea desfășurării examenului, lista nominală a persoanelor fizice programate în vederea susținerii examenului de atestare. Se vor afișa și informații utile, precum și rezultatele examenului de atestare.

Art.43.(1) Anunțul privind data și desfășurarea examenului pentru atestarea administratorilor de condominii se afișează la sediul Primăriei Municipiului Sebeș și va fi postat pe site-ul instituției.

(2) Anunțul cuprinde următoarele:

- a) scopul pentru care se dă examenul;
- b) denumirea, numărul de contact de la care se pot solicita informații suplimentare și sediul instituției care face anunțul;
- c) locul și data când începe depunerea dosarelor;
- d) data limită de depunere a dosarelor;
- e) documentele necesare atestării/ autorizării;
- f) data și locul de desfășurare a examenului;
- g) bibliografia pentru atestare;

Art.44.(1) Dosarul se va depune cu cel puțin 30 zile înainte de data stabilită pentru sesiunea de atestare/autorizare, la Primăria Municipiului Sebeș, Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari.

(2) În situația în care solicitantul transmite dosarul prin intermediul serviciilor poștale, documentele trebuie să fie legalizate de un notar public. Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.

Art.45. (1) Comisia pentru soluționarea contestațiilor este formată din 3(trei) membri desemnați prin Dispoziție de primar din rândul specialiștilor având **atribuții în coordonarea asociațiilor de proprietari, domeniul juridic și economic** din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Comisia pentru soluționarea contestațiilor formulate de către candidații la examenul de atestare are obligativitatea de a se pronunța printr-un raport motivat în termen de 7 zile de la data comunicării acesteia de către comisia de atestare.

Capitolul VI – Suspendarea și retragerea atestatului administratorului de condominii

Art.46.(1) Atestatul de administrator de condominii a persoanei fizice poate fi retras sau suspendat, conform art. 64 alin.(9) din Legea 196/2018, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

(2) Atestatul de administrator de condominii poate fi retras sau suspendat când se dispune ca măsură complementară, ca urmare a aplicării de către compartimentul de specialitate a unei sancțiuni contravenționale pe o perioadă de cel puțin 6 luni, pentru:

a) prestarea necorespunzătoare a serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;

b) efectuarea necorespunzătoare a formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

c) necunoașterea și nerespectarea regulilor cu privire la proprietatea comună;

d) gestionarea necorespunzătoare a modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;

e) neîndeplinirea obligațiilor expres prevăzute de lege și de prezentul regulament, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.

f) refuzul de a întocmi și completa registrului jurnal, a registrul de inventar, registrul pentru evidența fondului de reparații, registrul pentru evidența fondului de rulment, registrul pentru evidența sumelor speciale, registrul pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate, prevăzute prin ordin al ministrului Economiei și Finanțelor, atunci când acesta îndeplinește prin cumul și funcția de contabil.

g) când persoana atestată solicită suspendarea atestatului din motive personale, pe o perioada de maxim un an.

Art.47. (1) În această perioadă, persoanelor fizice, cărora li s-au suspendat sau retras atestatul, li se interzice să desfășoare activități de administrare de condominii, în sensul Legii nr. 196/2018 și a prezentului Regulament.

(2) Măsura suspendării sau retragerii atestatului se dispune, în scris, de către primarul municipiului Sebeș, prin emiterea unei dispoziții. Acest act poate fi atacat în justiție de către cel interesat, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

(3) Măsura privind retragerea atestatului va fi adusă la cunoștință persoanei vizate și a reprezentanților legali ai asociației, printr-o adresă cu confirmare de primire și va fi afișată la avizierul asociației. Afișarea măsurii se va afișa de către Comitetul executiv al asociației în cauză, iar dovada va fi înaintată Compartimentului Patrimoniu, Transport și Coordonare asociației de proprietari, în termen de 48 ore de la data comunicării retragerii atestatului.

Art.48. Persoana fizică căruia i-a fost retras atestatul prin Dispoziție de Primar, este obligată să depună **ATESTATUL, în original**, la sediul autorității emitente. Dispoziția Primarului privind retragerea atestatului va fi adusă la cunoștința persoanei vizate, prin scrisoare, cu confirmare de primire, și poate fi atacată în justiție, la instanța de contencios administrativ, în termen de 30 de zile de la data luării la cunoștință.

Art.49. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Capitolul VII – Dispoziții tranzitorii și finale

Art.50. Activitatea persoanelor fizice atestate ca administratori de imobile se desfășoară în baza unui contract individual de muncă sau altă formă de angajare legală, încheiat cu asociația de proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

Art.51. Activitatea persoanelor juridice autorizate ca administratori de imobile se desfășoară în baza unui contract încheiat cu asociația de proprietari, conform art.63 din Legea 196/2018.

Art.52. Menținerea în funcție a unui administrator neatestat/ sau angajarea de către comitetul executiv (președinte) al asociației de proprietari a unui administrator neatestat atrage după sine aplicarea sancțiunii contravenționale prevăzute de Legea nr. 196/2018 și a prezentului Regulament.

Art.53. Administratorii în funcție neatestați au obligația de a solicita atestarea în termen de 30 zile de la data intrării în vigoare a prezentului Regulament.

Capitolul VIII - Contravenții și sancțiuni, aplicabile conform Legii nr. 196/2018

Art.54. Următoarele fapte constituie contravenții, dacă nu au fost săvârșite în astfel de condiții încât să constituie, potrivit legii penale, infracțiuni:

- a) neconvocarea adunării generale, conform prevederilor prezentului act normativ;
- b) necomunicarea de către proprietar a modificării suprafeței utile către asociația de proprietari și administrația financiară locală;
- c) neluarea de către asociația de proprietari, de președinte sau de către comitetul executiv al asociației de proprietari a tuturor măsurilor necesare pentru repararea, reabilitarea și menținerea în stare de siguranță și funcționare a condominiului și a instalațiilor comune aferente pe toată durata existenței acestora, conform prevederilor legale în vigoare;
- d) nerespectarea de către proprietari a prevederilor art. 31 alin. (1);
- e) nerespectarea statutului, a acordului de asociere, precum și neîndeplinirea sau depășirea atribuțiilor de către președinte, membrii comitetului executiv, cenzor/comisia de cenzori sau de către administrator;
- f) punerea în pericol de către proprietari a integrității structurale a condominiului sau a altor proprietăți individuale, precum și a bunei funcționări a instalațiilor aferente acestora;
- g) schimbarea de către proprietar a destinației locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință fără autorizațiile și aprobările legale;
- h) neexecutarea de către proprietar a lucrărilor de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții aflate în proprietatea sa individuală, dacă aceasta este de natură să aducă prejudicii celorlalți proprietari. Fac excepție cazurile în care au fost îndeplinite prevederile art. 30 alin. (5);
- i) modificarea aspectului proprietății comune de către proprietari, precum și a elementelor constructive ale condominiului fără respectarea prevederilor prezentei legi;
- j) neluarea măsurilor în scopul constituirii fondului de reparații sau a fondului de rulment;
- k) neîncheierea de către administrator a asigurării pentru răspunderea civilă profesională a administratorului;
- l) utilizarea cu altă destinație a fondului de rulment sau a fondului de reparații, altfel decât este prevăzut la art. 71 și 72;
- m) utilizarea și gestionarea veniturilor asociației de proprietari, altfel decât este prevăzut la art. 20, 70 și 74;
- n) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor art. 95 - 97 și ale art. 99 din prezenta lege de către furnizorii serviciilor de utilități publice;
- o) neaplicarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi de către proprietarii ansamblurilor rezidențiale, conform prevederilor art. 14 din Legea 196/2018;

p) nefurnizarea sau refuzul proprietarilor/dezvoltatorilor ansamblurilor rezidențiale de a furniza/presta serviciile de utilități publice prin intermediul rețelelor aflate în proprietatea acestora către locuințele sau spațiile cu altă destinație din respectivele ansambluri rezidențiale;

q) desfășurarea de către persoane fizice sau juridice a activității de administrare a condominiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 64;

r) nerespectarea prevederilor art. 55 alin. (1) lit. s);

s) nerespectarea prevederilor art. 104 alin. (1).

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează după cum urmează:

a) faptele prevăzute la alin. (1) lit. d), f) și k), cu amendă de la 500 lei la 3.000 lei;

b) faptele prevăzute la alin. (1) lit. a), b), c), r) și s), cu amendă de la 200 lei la 1.000 lei;

c) faptele prevăzute la alin. (1) lit. e) și j), cu amendă de la 2.500 lei la 5.000 lei;

d) faptele prevăzute la alin. (1) lit. g), h), i), m), p) și q), cu amendă de la 5.000 lei la 10.000 lei;

e) faptele prevăzute la alin. (1) lit. l), n) și o), cu amendă de la 4.000 lei la 9.000 lei.

(3) Sancțiunile pentru contravențiile prevăzute la alin. (1) se aplică persoanelor fizice sau juridice vinovate.

(4) Constatarea contravențiilor prevăzute la alin. (1), făcută la sesizarea oricărei persoane interesate sau din oficiu, precum și aplicarea sancțiunilor corespunzătoare se fac după cum urmează:

a) de către Inspectoratul de Stat în Construcții în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. f), g) și h);

b) de către primari sau de împuterniciții acestora sau de către Poliția Locală în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. a) - e), i) - m) și o) - s);

c) de către Autoritatea Națională de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice sau, după caz, de către Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. n).

(5) În cazul în care contravenientul se află la prima încălcare a obligației legale, organul constator poate să aplice sancțiunea avertismentului, conform prevederilor legale în vigoare, numai în cazul faptelor prevăzute la alin. (1) lit. a), b), j) sau s).

Art.55. Prevederile referitoare la contravenții din prezenta lege se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONS. LOCAL LORINTZ LILIANA**

**SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA**

CERERE
Pentru atestarea administratorilor de condominii
Persoane fizice

Către,

Primăria Municipiului Sebeș
Piața Primăriei, nr. 1, Sebeș, jud. Alba

Subsemnatul/subsemanta _____,
domiciliat/domiciliată în localitatea _____, județ _____,
strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
telefon _____, având cetățenia _____, posesor/posesoare al/a BI/CI
seria _____, nr. _____, eliberat de către _____,
la data de _____, CNP _____,

**solicit atestarea mea ca administrator de condominii, persoană fizică, în domeniul
administrării imobilelor, conform Legii 196/2018.**

Menționez că în prezent sunt angajat(ă) la _____,
localitatea _____, județul _____, strada _____,
nr. _____, bl. _____, ap. _____, telefon _____,
având funcția de _____.

Anexez prezentei următoarele documente conform Art.23 din Regulamentul privind
organizarea, desfășurarea și atestarea administratorilor de condominii din Municipiului Sebeș,
aprobat prin HCL nr. _____/_____.

Sebeș, la data de _____

Semnătura solicitantului

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONS. LOCAL LORINTZ LILIANA

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

ROMÂNIA

ANEXA nr. 3 la HCL nr. 150/2023

NR. ÎNREGISTRARE:



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ
ATESTAT ADMINISTRATOR DE CONDOMINII

NR. _____ din _____

Se atestă dl./dna. _____

cu domiciliul în _____, județul _____, strada _____

BI/CI seria _____, nr. _____ CNP _____

A fost atestat ca administrator de condominii de către comisia de atestare numită prin

Dispoziția Primarului Municipiului Sebeș cu

nr. ____/____

Termenul de valabilitate este de 4 ani de la data eliberării.

PRIMAR

.....

Președinte Comisie Atestare

.....

Se acordă în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONS. LOCAL LORINTZ JULIANA