



- PROIECT -

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice
în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 30 septembrie 2024;

Având în vedere Referatul de aprobare nr.36105 din data de 18.09.2024, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre referitor la aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii;

Văzând Raportul nr.36221 din data de 18.09.2024, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală;

Luând în considerare prevederile art.10 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora, la propunerea compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a Consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii;

Ținând seama, de asemenea, de faptul că la această dată, atât atestarea administratorilor de condominii, cât și desfășurarea ocupației de administrator se subordonează în totalitate dispozițiilor Legii nr.196/2018, se impune și atestarea persoanelor fizice care dețin certificate de atestare eliberate în baza Legii 230/2007, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, în baza unei Metodologii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii;

În temeiul prevederilor Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, și ale Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr.3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, cu modificările și completările ulterioare;

Respectându-se prevederile Legii nr.52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică;

În baza art.129, alin.(2) lit.d), art.139, alin.(1) și art.196 alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. În vederea dezbaterii și întocmirii avizelor, proiectul de hotărâre se transmite comisiei de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor.

Art.3. După adoptare hotărârea se dă publicității și se comunică în copie:

- Instituției Prefectului – județul Vâlcea;
- Primarului municipiului Râmnicu-Vâlcea;
- Direcției Dezvoltare Locală.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Mircia GUTĂU



AVIZEAZĂ PT. LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
jurist Ion DIDOIU





RÂMNICU VÂLCEA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

Râmnicu Vâlcea, General Praporgescu 14, 240182, Jud. Vâlcea
tel: +40-250-731016 fax: +40-250-731843 primaria@primariavl.ro



www.primariavl.ro

CERTIFICARI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2015 410/C

SR EN ISO 14001:2015 223/M

SR ISO 45001:2018 190/HS

SR ISO/IEC 27001:2018 019/SI

DIRECȚIA DEZVOLTARE LOCALĂ

Compartimentul Fond Locativ, Asociații de Proprietari

Nr. 36/05 din 18 . 09 .2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea **Metodologiei de atestare a persoanelor fizice**
în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii

I. Motivul adoptării proiectului de hotărâre :

Prin Hotărârea nr. 295/27.09.2019, modificată și completată prin Hotărârea 306/2021, Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea a aprobat Regulamentul privind procedura de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/20.07.2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

De asemenea, la nivelul asociațiilor de proprietari/locatari din Municipiul Râmnicu Vâlcea, își desfășoară activitatea și administratorii atestați în baza Legii 230/2007.

Precizăm faptul că, prin Legea nr.196/20.07.2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor au fost reglementate aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin trei unități de proprietate imobiliară precum și la administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

Potrivit acestor reglementări, în scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză din clădirea ce alcătuiește un condominiu, proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se pot constitui în asociații de proprietari.

Asociația de proprietari este forma 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.

Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie. Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociației, sunt condiționate de hotărârea adunării generale a asociației de proprietari. Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

În conformitate cu prevederile art.10 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, la propunerea compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a Consiliului local, **atestă persoanele fizice** în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a condominiilor în cadrul asociațiilor de proprietari/asociațiilor de chiriași și reprezintă actul care dovedește calitatea de administrator de condominii în asociațiile de proprietari.

Atestatul se emite în baza următoarelor documente:

- a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f) din legea mai sus menționată;
- b) certificat de cazier judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- c) certificat de cazier fiscal;
- d) adeverință medicală .

Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis – conform art.64 alin.(10) din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare.

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

Având în vedere faptul că la această dată, atât atestarea administratorilor de condominii cât și desfășurarea ocupației de administrator se subordonează în totalitate dispozițiilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, se impune și atestarea persoanelor fizice

care dețin certificate de atestare eliberate în baza Legii 230/2007 în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare la această dată.

În baza acestor reglementări legale, a fost elaborată Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator condominii, care a fost supusă dezbaterii publice prin afișare, în data de 18.07.2024, pe site-ul Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea, la adresa www.primariavl.ro, conform Expunerii de motive nr. 28410/17.07.2024.

II Concluzii, constatări și propuneri

Față de cele mai sus prezentate, propunem analizarea în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local a proiectului de hotărâre privind aprobarea **Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii prevăzută în anexa la prezentul referat.**

Începând cu data aprobării Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii, orice alte dispoziții contrare își încetează aplicabilitatea.

PRIMAR,
Mircia GUTĂU



Director Executiv Adjunct : Mirela Turcu



Inspector : Tatiana Uță



METODOLOGIE DE ATESTARE

a persoanelor fizice, în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii

Obiectul prezentei metodologii îl constituie stabilirea cadrului general de atestare a persoanelor fizice pentru obținerea atestatului în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii.

Prezentei metodologii îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- * Legea nr.196/20.07.2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condiminiiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- * Ordin nr. 1.058 din 11 februarie 2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
- * Ordin nr. 3.103 din 24 noiembrie 2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial.

Atestatul este actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, 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 conform art.2 lit.e din Legea nr.196/20.07.2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condiminiiilor.

Pot fi atestate ca administratori de condominii persoanele fizice, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, în următoarele condiții :

- au capacitate deplină de exercițiu;
- au starea de sănătate corespunzătoare desfășurării unei astfel de activități, confirmată în scris de medicul de familie;
- au obținut un certificat de calificare profesională 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;

- prezintă certificat de cazier judiciar care atestă că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- prezintă certificat de cazier fiscal care atestă că nu are fapte înscrise în cazierul fiscal.

Pentru obținerea atestatului de administrator de condominii solicitanții vor depune la Centrul de Informare al cetățenilor din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea din strada General Magheru nr.25 sau Bulevardul Tudor Vladimirescu nr.15, următoarele documente :

- cerere tip – original (**anexa 1**);
- act de identitate - copie;
- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform art.10 alin.6 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condiminiiilor, cu modificările și completările ulterioare – în copie conform cu originalul;
- certificat de cazier judiciar – original;
- certificat de cazier fiscal – original;
- adeverință medicală eliberată de medicul de familie – original.

În vederea analizării cererilor depuse Comisia numită prin Dispoziție a Primarului va proceda la verificarea dosarelor depuse în vederea aprobării sau respingerii acestora.

În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile legale de formă și de fond sau persoana care solicită atestarea are fapte înscrise în cazierul fiscal sau în cazierul judiciar, cererea va fi respinsă.

Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis – conform art.64 alin.(10) din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare.

Atestatul va cuprinde datele de identificare ale titularului (nume, prenume, CNP), termenul de valabilitate și autoritatea emitentă.

Atestatul va fi eliberat după achitarea unei taxe care se aprobă anual prin hotărâre a Consiliului Local.

Modelul atestatului este prezentat în **anexa nr.2** la prezenta metodologie.

Atestatele eliberate vor fi înregistrate în **Registrul unic** al administratorilor de condominii-persoane fizice.

Lista cu persoanele fizice atestate pentru a practica activitatea de administrare de condominii va fi publicată pe site-ul Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea.

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.

Persoana pentru care s-a dispus retragerea atestatului este obligată să depună de îndată atestatul de administrator de condominii, în original, la compartimentul specializat din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea.

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

Prezenta metodologie se completează de drept cu prevederile legislației incidente.

C E R E R E

PENTRU EMITEREA ATESTATULUI DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINII

Subsemnata(ul) _____
domiciliată/domiciliat în _____ strada _____
nr. _____ bloc _____, scara _____, apartament _____ posesor/ al C.I./B.I. seria _____ nr
_____ CNP _____ telefon _____ ,
rog a mi se aproba emiterea atestatului de administrator de condominii în baza prevederilor art. 10
alin. (5) și (6) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor
de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare..

Anexez la cerere următoarele documente:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

Data: _____.

Semnătura _____



RÂMNICU VÂLCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

Râmnicu Vâlcea, General Praporgescu 14, 240182, Jud. Vâlcea
tel: +40-250-731016 fax: +40-250-731843 primaria@primariav.ro

Nr. _____ / _____.2024

ATTESTAT

În temeiul art.10 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, se atesta, domnului/doamnei _____

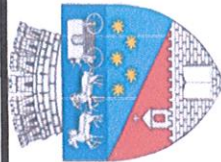
_____ având C.N.P. _____, calitate de _____, ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU.

Atestatul de administrator de condominiu este valabil 4 ani de la data emiterii.

PRIMAR
Mircia GUTĂU

Data eliberării _____

Semnătura _____



RÂMNICU VÂLCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

Râmnicu Vâlcea, General Praporgescu 14, 240182, Jud. Vâlcea
tel: +40-250-731016 fax: +40-250-731843 primaria@primariav.ro

CERTIFICĂRI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2015 4310/C SR EN ISO 14001:2015 223/M SR ISO 45001:2018 190/HIS SR ISO/IEC 27001:2018 019/SI

Nr. _____ / _____.2024

ATTESTAT

În temeiul art.10 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, se atestă, domnului/doamnei _____

având C.N.P. _____, calitate de ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU.

Atestatul de administrator de condominiu este valabil 4 ani de la data emiterii.

PRIMAR
Mircia GUTĂU



RÂMNICU VÂLCEA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

Râmnicu Vâlcea, General Praporgescu 14, 240182, Jud. Vâlcea
tel: +40-250-731016 fax: +40-250-731843 primaria@primariavl.ro



www.primariavl.ro

CERTIFICARI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2015 410/C

SR EN ISO 14001:2015 223/M

SR ISO 45001:2018 190/HS

SR ISO/IEC 27001:2018 019/SI

DIRECȚIA DEZVOLTARE LOCALĂ

Compartimentul Fond Locativ, Asociații de Proprietari

Nr. 36221 / 18 09. 2024

R A P O R T

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii

Prin proiectul de hotărâre privind aprobarea **Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii** se propune aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii și încetarea oricăror altor dispoziții contrare.

Prin Hotărârea nr. 295/27.09.2019, modificată și completată prin Hotărârea 306/2021, Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea a aprobat Regulamentul privind procedura de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/20.07.2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

De asemenea, la nivelul asociațiilor de proprietari/locatari din Municipiul Râmnicu Vâlcea, își desfășoară activitatea și administratorii atestați în baza Legii 230/2007.

Precizăm faptul că, prin Legea nr.196/20.07.2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor au fost reglementate aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin trei unități de proprietate imobiliară precum și la administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.

Potrivit acestor reglementări, în scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză din clădirea ce

alcătuiește un condominiu, proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se pot constitui în asociații de proprietari.

Asociația de proprietari este forma 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.

Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie. Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociației, sunt condiționate de hotărârea adunării generale a asociației de proprietari. Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

În conformitate cu prevederile art.10 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, la propunerea compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a Consiliului local, **atestă persoanele fizice** în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a condominiilor în cadrul asociațiilor de proprietari/ asociațiilor de chiriași și reprezintă actul care dovedește calitatea de administrator de condominii în asociațiile de proprietari.

Atestatul se emite în baza următoarelor documente:

- a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f) din legea mai sus menționată;
- b) certificat de cazier judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- c) certificat de cazier fiscal;
- d) adeverință medicală .

Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis – conform art.64 alin.(10) din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare.

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

Având în vedere faptul că la această dată, atât atestarea administratorilor de condominii cât și desfășurarea ocupației de administrator se subordonează în totalitate dispozițiilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condiminiilor, cu modificările și completările ulterioare, se impune și atestarea persoanelor fizice care dețin certificate de atestare eliberate în baza Legii 230/2007 în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare la această dată.

În baza acestor reglementări legale, a fost elaborată Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator condominii, care a fost supusă dezbaterii publice prin afișare, în data de 18.07.2024, pe site-ul Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea, la adresa www.primariavl.ro, conform Expunerii de motive nr. 28410/17.07.2024.

Motive de drept care stau la baza proiectului de hotărâre analizat :

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.196/20.07.2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condiminiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 1.058 din 11 februarie 2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
- Ordinul nr. 3.103 din 24 noiembrie 2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial.

Având în vedere că proiectul de hotărâre este fundamentat din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile, raportat la atribuțiile și competențele specifice Direcției Dezvoltare Locale, apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea **Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii**, anexa la referatul de aprobare, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

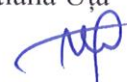
Administrator Public,
Ninel Eusebiu Vețleanu



Director Executiv Adjunct,
Mirela TURCU



Inspector,
Tatiana Uță



Consilier juridic,
Ramona Florescu

