



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 19.704. /11.09.2017

ANUNȚ CONSULTARE ȘI DEZBATERE PUBLICĂ

A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA EXAMENULUI DE ATESTARE A PERSOANELOR FIZICE CARE DORESC SĂ OBTINĂ CALITATEA DE ADMINISTRATOR DE IMOBILE ȘI AUTORIZAREA PERSOANELOR JURIDICE SPECIALIZATE PENTRU ACTIVITATEA DE ADMINISTRARE A IMOBILELOR

În conformitate cu prevederile Legii nr.-ul 52/2003 - privind transparența decizională în administrația publică, se aduce la cunoștință publică inițiativa Primarului Municipiului Râmnicu Sărat, domnul Cîrjan Sorin Valentin, referitoare la elaborarea Proiectului de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile și autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor, precum și **organizarea consultării/dezbaterii publice pentru proiectul propus, în ziua de miercuri, 20 septembrie 2017, ora 13:00, la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat – Sala de Consiliu.**

În conformitate cu stipulațiile art. 7 alin. (10) din Legea nr.-ul 52/2003, modalitatea de colectare a recomandărilor, modalitatea de înscriere și luare a cuvântului, în timpul desfășurării ședinței de dezbatere publică se va face în ordinea sosirii, conform listei întocmite în acest sens. Fiecare persoană are posibilitatea de a-și exprima punctul de vedere în timp rezonabil.

Textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de Expunerea de motive a Primarului Municipiului Râmnicu Sărat și Raportul de specialitate al Serviciului de specialitate, va fi afișat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat și pe pagina web www.primariermsarat.ro.

În considerarea art. 7 alin. (1) din Legea nr. 52/2003, teza finală, persoanele interesate pot solicita în scris printr-o cerere adresată în acest sens, Compartimentului Relații cu Publicul și Registratură din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, transmiterea documentației care face obiectul prezentului anunț.

Raportat la prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr.-ul 52/2003, eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre, exprimate în scris, conținând numele, prenumele, domiciliul și numărul de telefon al semnatarului, se vor depune la Compartimentul Relații cu publicul și Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în timpul programului de lucru sau prin e-mail la adresa primarie_rmsarat@primariermsarat.ro, până la data de 20 septembrie 2017, ora 900.

Vă mulțumim pentru interes și vă așteptăm în sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în ziua de 20 septembrie 2017, ora 13:00.

Afișat astăzi, 11.09.2017 .

Primar,
CÎRJAN SORIN VALENTIN

Întocmit,

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Persoană responsabilă de relația cu societatea civilă
Consilier Juridic – Pruteanu Sabina-Elena

PROIECT DE HOTARARE

pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea si desfasurarea examenului de atestare a persoanelor fizice care doresc sa obtina calitatea de administrator de imobile si autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de _____;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Compartimentului Indrumarea si Sprijinirea Asociatiilor de Proprietari din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.54 din Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- prevederile art.58, alin.1 din H.G nr.1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;
- prevederile art.36 alin.2 lit.d din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.1 si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba Regulamentul privind organizarea si desfasurarea examenului de atestare a persoanelor fizice care doresc sa obtina calitatea de administrator de imobile si autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor, conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Se imputerniceste Primarul Municipiului Rm.Sarat sa elibereze atestatele de administrator de imobile pentru persoanele fizice care indeplinesc conditiile stabilite prin Regulament si sa autorizeze persoanele juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor cu respectarea prevederilor aceluiasi Regulament.

Art.3. Modelul de ATESTAT, respectiv AUTORIZATIE DE FUNCTIONARE, sunt prezentate in Anexa nr.2, respectiv in Anexa nr.3, care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Compartimentul Indrumarea si Sprijinirea Asociatiilor de Proprietari din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat.

Art.5. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin**



**Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Vagyas-Davidoiu Manuela.



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU - SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web site: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 19610/07.09.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea si desfasurarea examenului de atestare a persoanelor fizice care doresc sa obtina calitatea de administrator de imobile si autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor

Avand in vedere:

-prevederile art.54 din Legea nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari coroborat cu prevederile art.58, alin.1 din H.G nr.1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, potrivit caruia: *“(1) Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local”;*

Luand in considerare prevederile art.36, alin.2, lit.d din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata,

Retinand faptul ca pentru furnizarea unor servicii adaptate nevoilor organizationale actuale in stricta corelare cu modificarile legislative,

propun initierea unui proiect de hotarare pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea si desfasurarea examenului de atestare a persoanelor fizice care doresc sa obtina calitatea de administrator de imobile si autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor.

Regulamentul privind organizarea si desfasurarea examenului de atestare a persoanelor fizice care doresc sa obtina calitatea de administrator de imobile si autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor este prezentat in anexa nr.1.

**Initiator,
PRIMAR,
CIRJAN SORIN VALENTIN**





ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Compartimentul îndrumarea și sprijinirea
asociațiilor de proprietari
Nr.19406 /04.09.2017

**Raport de specialitate la proiectul de hotărare
pentru aprobarea
Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a
persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile
și autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de
administrare a imobilelor**

Avand în vedere :

-prevederile art.54 din Legea nr.230/2007, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
-prevederile art.58 alin.1 din Hotararea Guvernului nr.1588/2007, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și functionarea asociațiilor de proprietari;

Luand în considerare:

-prevederile art.36. alin.(2) lit.d din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, actualizată, propun spre analiză și aprobare Consiliului Local al municipiului Râmnicu Sărat :

1. Regulamentul privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de imobile și autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor, conform anexei 1.

2. Împuternicirea Primarului municipiului Ramnicu Sarat să elibereze atestatele de administrator de imobile pentru persoanele fizice care îndeplinesc condițiile stabilite prin Regulament și să autorizeze persoanele juridice pentru activitatea de administrare a imobilelor cu respectarea prevederilor aceluiași Regulament.

3. Modelul de ATESTAT, respectiv AUTORIZAȚIE DE FUNCȚIONARE prezentate în Anexa nr.2, respectiv Anexa nr.3.

Întocmit,
Consilier Superior,
Ene Tatiana

REGULAMENT

PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA EXAMENULUI DE ATESTARE A PERSOANELOR FIZICE
ÎN VEDEREA ÎNDEPLINIRII FUNCȚIEI DE ADMINISTRATOR DE IMOBILE ȘI AUTORIZAREA
PERSOANELOR JURIDICE SPECIALIZATE PENTRU ACTIVITATEA DE ADMINISTRARE A IMOBILELOR

CAPITOLUL I

DISPOZIȚII GENERALE

Art.1 Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și procedura privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a persoanelor fizice în vederea îndeplinirii funcției de administrator de imobile, precum și autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor.

Art.2 Regulamentul stabilește scopul, cadrul de referință și metodologia atestării persoanelor fizice și autorizarea persoanelor juridice pentru desfășurarea activității de administrare a proprietăților imobiliare.

Art.3 Scopul atestării constă în evaluarea competențelor și pregătirii profesionale în vederea certificării calității de administrator de imobile.

Art.4 Autorizarea persoanelor juridice specializate are drept scop îndeplinirea condițiilor legale pentru desfășurarea activității de administrare a imobilelor.

Art.5 Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- Legea nr.230/2007, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr.1588/2007, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari;

- Legea nr.53/2003 privind Codul muncii, cu modificările și completările ulterioare ;

- Legea nr.22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr.290/2004 privind cazierul judiciar, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordonanța Guvernului nr. 39 din 26 august 2015 (*actualizată*) privind cazierul fiscal.

Art.6 În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

1. Clădire-bloc de locuințe-condominiu-proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite ca apartamente sau spații cu altă destinație decăt

aceea de locuință și proprietate comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

2. asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și nonprofit a majorității proprietarilor dintr-un condominiu;
3. persoană fizică- subiectul individual de drept, titular de drepturi și obligații civile, așa cum este el definit în Legea 287/2009 privind Codul Civil.
4. persoană juridică- o colectivitate de persoane fizice cu calitate de subiect distinct de drept, bucurându-se de o organizare de sine stătătoare și de un patrimoniu propriu, îndreptat în realizarea unui anumit scop, și a cărei înființare, înregistrare, organizare, drepturi, statut, încetare sunt reglementate de Legea 287/2009 privind Codul Civil.
5. atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de imobil
6. autorizație-documentul prin care se atestă legalitatea desfășurării activității de administrare a imobilelor;
7. administrator de imobile-orice persoană fizică atestată ce desfășoară activitatea de administrare a condominiului care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie sau orice persoană juridică specializată și autorizată care furnizează servicii necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

CAPITOLUL II

ATESTAREA PERSOANELOR FIZICE

ÎN VEDEREA ÎNDEPLINIRII FUNCȚIEI DE ADMINISTRATOR DE IMOBILE

Art.7 Administratorul de imobile este persoana fizică atestată în condițiile Legii nr.230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare și a Hotărârii Guvernului nr.1588/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007, ce desfășoară activitatea de administrare a condominiului care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie.

Art.8 Pentru a putea desfășura activitatea de administrare a condominiilor, persoanele fizice trebuie să îndeplinească cumulativ condițiile prevazute la art.13 din Regulament.

Art.9 (1) Persoana fizică care îndeplinește funcția de administrator de imobile trebuie să dețină certificat de atestare a pregătirii profesionale, care să confirme dobândirea cunoștințelor profesionale.

(2) Atestatul reprezintă actul care dovedește calitatea de administrator de imobile în asociațiile de proprietari.

Art.10 (1) Certificatul de atestare a pregătirii profesionale pentru administratorii de imobile este eliberat de autoritatea publică locală în a cărei rază teritorială își are domiciliul persoana care îndeplinește sau urmează să îndeplinească o astfel de funcție.

(2) Certificatul va avea înscris seria, numărul, datele de identificare ale titularului, autoritatea emitentă, sesiunea de examinare, media obținută și data eliberării.

(3) Modelul și conținutul certificatului de atestare a pregătirii profesionale sunt prevazute în anexa 1 la prezentul Regulament.

Art.11 Atestarea persoanelor fizice care intenționează să ocupe funcția de

administrator de imobil se face de către Primar, conform prevederilor art. 54 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și ale art.58 din Hotărârea Guvernului nr.1588/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007.

Art.12 Solicitanții pot formula cerere de înscriere la examenul de atestare, la care vor anexa înscrisurile prevazute la art.14 alin (1) din Regulament cu cel mult 30 de zile înainte de data stabilită pentru examen. Cererea tip o vor primi de la Compartimentul Îndrumarea și Sprijinirea Asociațiilor de Proprietari, din cadrul Primăriei Municipiului Ramnicu Sărat.

Art.13 Pentru a putea desfășura activitatea de administrator de imobile, persoanele fizice trebuie sa îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- să fie apte medical și psihologic pentru desfășurarea activității;
- să aibă cel puțin diplomă de bacalaureat;
- să aibă pregătire profesională corespunzătoare postului de administrator, conform legii;
- să nu fi fost condamnat sau să nu fie în curs de urmărire penală sau de judecată pentru savârșirea unei infracțiuni.

Art.14 (1) Pentru înscrierea la examenul de atestare, solicitanții vor prezenta următoarele documente:

- a) act de identitate BI/CI, valabil la data înscrierii-copie xerox;
- b) actele de stare civilă (certificat de naștere, certificat de căsătorie, act de divorț, dacă este cazul) -copie xerox;
- c) actele de studii (minim diplomă de bacalaureat) -copie xerox;
- d) certificatul de pregătire /formare profesională, emis de către organizații, institutii abilitate, acreditate în acest sens-copie xerox;
- e) curriculum vitae ;
- f) certificat de cazier judiciar, în original și în termen de valabilitate
- g) certificat de cazier judiciar, în original și în termen de valabilitate
- h) dovada că sunt apți medical pentru desfășurarea activității de administrator de imobile (adeverință eliberată de medicul de familie din care să rezulte că nu este în evidență cu boli neuropsihice în original și în termen de valabilitate)
- i) aviz psihologic de la un laborator acreditat.
- j) dovada depunerii garanției materiale în cazul în care persoana care solicită atestarea este deja angajată ca administrator la o asociație de proprietari de pe raza teritorială a municipiului Ramnicu Sarat sau alta localitate, sau declarație pe proprie răspundere conform căreia candidatul nu desfășoară activitate de administrare imobile pe raza teritorială a municipiului Rîmnicu Sărat.
- k) declarație pe proprie raspundere cum ca nu este în curs de urmărire penală sau de judecată pentru savârșirea unei infracțiuni
- l) dovada achitării taxei de examinare.

(2) La depunerea dosarului, candidații vor prezenta și originalele actelor care sunt anexate la dosar în copie, în scopul confruntării și certificării lor de către secretarul comisiei de examinare.

Art.15 Certificatele de atestare a pregătirii profesionale, se obtin în urma

promovării unui examen test-grila și interviu organizat de Comisia de atestare constituită prin dispoziția Primarului Municipiului Ramnicu Sarat.

Art.16 (1) Testul pentru obținerea certificatului de atestare a pregătirii profesionale constă într-o probă scrisă tip grilă, cu 50 de întrebări. Fiecare întrebare se notează cu două puncte.

(2) Testul-grilă, care este stabilit de comisia de atestare, se consideră promovat în cazul obținerii a cel puțin 70 de puncte.

(3) Rezultatul testării va fi afișat la sediul Primăriei Municipiului Ramnicu Sarat în termen de 10 zile de la data sustinerii acestuia, iar eventualele contestații vor fi depuse în termen de 2 zile de la afișare la sediul Primăriei Municipiului Ramnicu Sarat. Contestațiile formulate vor fi soluționate de comisia prevăzută la art.31 din Regulament în termen de 7 zile de la data înregistrării acestora.

Art.17 (1) Candidații care au promovat testul grila, care este proba eliminatorie, vor susține proba orală conform planificării stabilite de comisia de atestare.

(2) Pentru fiecare candidat în parte membrii comisiei vor acorda calificativul admis sau respins, după caz.

Art.18 La susținerea probei orale, pentru fiecare candidat se întocmește un proces verbal ce conține întrebările adresate de către membrii comisiei și răspunsurile solicitantului. Procesul verbal se semnează de către membrii comisiei și de candidat.

Art.19 (1) Rezultatul examenului pentru fiecare candidat în parte se consemnează într-un proces verbal întocmit de secretarul comisiei și semnat de toți membrii prezenți.

(2) Rezultatul final al examenului se consemnează, după soluționarea eventualelor contestații, într-un raport întocmit de comisia de atestare.

Art.20 Comisia va solicita Primarului Municipiului Ramnicu Sarat aprobarea listei cu persoanele fizice ce au promovat examenul de atestare ca administratori de imobile.

Art.21 (1) Certificatul de atestare a pregătirii profesionale, se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabil pe tot teritoriul României.

(2) Certificatele de atestare se eliberează în termen de 30 de zile de la emiterea dispoziției primarului privind aprobarea listei cu persoanele atestate ca administratori de imobile.

Art.22 (1) În situația în care, persoanele fizice, care la data organizării examenului de atestare, îndeplinesc funcția de administrator în cadrul unei asociații de proprietari și nu au promovat examenul, compartimentul specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat va comunica președintelui asociației de proprietari în care acesta își desfășoară activitatea rezultatul examinării.

(2) În acest caz, președintele are obligația de a convoca de urgență comitetul executiv al asociației în vederea luării măsurilor legale ce se impun pentru angajarea unui administrator atestat.

CAPITOLUL III

COMISIA DE ATESTARE ȘI COMISIA DE SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR

Art.23 La nivelul autorității locale se constituie comisia de atestare a persoanelor fizice și juridice care doresc desfășurarea activității de administrator de imobile.

Art.24 Comisia de atestare a administratorilor de imobile din asociațiile de

proprietari va fi numita prin dispozitie de primar, la propunerea Compartimentului îndrumarea și sprijinirea Asociațiilor de Proprietari, din cadrul Primăriei Municipiului Ramnicu Sărat.

Art.25 Comisia de atestare are în principal următoarele atribuții:

- a) primește și înregistrează cererile candidaților înscriși pentru atestare și certifică pentru conformitate documentele;
- b) verifică îndeplinirea condițiilor de participare la examen a solicitanților;
- c) stabilește și afișează lista candidaților admiși pentru examen;
- d) stabilește subiectele pentru examen, corecteaza și notează lucrările scrise;
- e) elaborează documentele finale referitoare la rezultatele examenului;
- f) asigura comunicarea rezultatelor și primirea contestațiilor cât și transmiterea acestora către comisia de soluționare a contestațiilor;
- g) evaluează calitățile profesionale ale administratorilor cu ocazia testării anuale.

Art.26 Comisia de atestare hotărăște cu privire la:

- a) admiterea sau respingerea cererilor de atestare/autorizare ale solicitanților pe baza analizării dosarului de concurs;
- b) admiterea sau respingerea candidaților, în urma susținerii examenului de atestare;
- c) admiterea sau respingerea administratorilor de imobile cu ocazia evaluării anuale.

Art.27 Compartimentul Indrumarea și Sprijinirea-Asociațiilor de Proprietari, din cadrul Primăriei Municipiului Ramnicu Sarat propune Primarului pentru atestare, în baza raportului încheiat de catre Comisia de atestare, lista cu persoanele care au fost admise pentru a deveni administratori de imobile conform legii.

Art.28 La sediul Primăriei Municipiului Ramnicu Sarat cât și pe site-ul Primăriei se va afișa cu cel puțin 5 zile înaintea desfășurării examenului, lista nominală a persoanelor fizice și juridice programate în vederea susținerii examenului de atestare. De asemenea, se vor afișa și alte informații utile precum și rezultatele examenului de atestare.

Art.29 (1) Anunțul privind data și desfășurarea examenului pentru atestarea administratorilor de imobile se afișează la sediul Primăriei Municipiului Ramnicu Sarat, și va fi postat pe site-ul institutiei.

(2) Anunțul trebuie să conțină în mod obligatoriu:

- a) scopul pentru care se da examen;
- b) denumirea și sediul institutiei care dă 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;
- h) numarul de telefon de la care se pot obține informații suplimentare.

Art.30 (1) Comisia de atestare își desfășoara activitatea în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

(2) Comisia este formată din cinci membri, specialiști în domeniul juridic,

tehnic, financiar-contabil, al legislației muncii și a raporturilor de munca, desemnați prin Dispoziție emisă de Primarul Municipiului Ramnicu Sarat, la propunerea Compartimentului Indrumarea și Sprijinirea Asociațiilor de Proprietari, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat.

Art.31 (1) Comisia pentru soluționarea contestațiilor este formată din 5 membri desemnați prin Dispoziție de Primar din randul specialiștilor în domeniul juridic și/sau economic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat.

(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 acestuia de către comisia de atestare.

CAPITOLUL IV EVALUAREA ANUALĂ A ADMINISTRATORILOR ATESTAȚI

Art.32 (1) Certificatul de atestare a pregătirii profesionale este valabil în condițiile vizării sale anual, situație în care administratorul de imobile va depune la sediul autorității emitente certificatul de cazier judiciar, precum și dovada că este apt din punct de vedere medical și psihologic pentru desfășurarea unei astfel de activități.

(2) Vizarea certificatului de atestare a pregătirii profesionale se efectuează în urma promovării de către administratorul de imobile a unui test tip grila.

Art.33 Testarea se va organiza, de regulă, în primul trimestru al fiecărui an, pentru toți administratorii în funcție la acea dată, cu excepția celor care au obținut atestatul în anul anterior. Se poate organiza evaluare și la cererea administratorului al cărui atestat a fost suspendat.

Art.34 (1) Testul va conține 20 de întrebări, din legislația specifică activității de administrare a imobilelor, iar fiecare întrebare se notează cu cinci puncte.

(2) Testul-grilă, care este stabilit de comisia de atestare, se consideră promovat în cazul obținerii a cel puțin 70 de puncte.

Art.35 Prevederile art.16 alin.3 precum și cele ale art.19 alin.2 se aplică în mod corespunzător.

CAPITOLUL V RETRAGEREA ȘI SUSPENDAREA CERTIFICATULUI DE ATESTARE A ADMINISTRATORULUI DE IMOBILE PERSOANA FIZICĂ

Art.36 Certificatul de atestare poate fi retras sau suspendat de către autoritatea emitentă la propunerea motivată a serviciului specializat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat. Retragerea sau suspendarea certificatului de atestare se dispune prin dispoziția primarului.

Art.37 Certificatul de atestare al administratorilor de imobile se suspendă în următoarele cazuri:

a) când împotriva persoanei atestate s-a pus în mișcare o acțiune penală în legătură cu activitatea pentru care a fost atestată. În acest caz suspendarea atestatului se dispune până la data pronunțării unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile;

b) când agentul constatator ia măsura complementară a suspendării

atestatului administratorului de imobile ca urmare a aplicării uneia din sancțiunile contravenționale prevăzute la art.56 alin.1 lit.b din Legea nr.230/2007 pentru neîndeplinirea de către administrator a următoarelor atribuții :

- 1) prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;
- 2) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești, dacă nu are angajat un casier;
- 3) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- 4) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;
- 5) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală;
- 6) a oricăror alte obligații expres prevăzute de lege, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.
- 7) obligația să întocmească și să completeze registrul jurnal, registrul 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.

Nota. Pentru situațiile prevăzute la punctele b și c, perioada suspendării este de 2 luni sau, dacă ducerea la îndeplinire a măsurilor și termenelor dispuse prin actele de constatare este mai mare de 2 luni, pe perioada necesară. Îndeplinirea măsurilor dispuse se constata prin încheierea unui nou act de constatare de către reprezentanții împuterniciți să efectueze control din cadrul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat și determina de drept încetarea sancțiunii suspendării certificatului de atestare;

8) cu ocazia evaluării anuale a capacității profesionale, nu a promovat testul. În acest caz suspendarea nu poate fi mai mare de 4 luni, interval în care are obligația de a solicita o nouă evaluare și de a promova testul.

9) dacă nu s-a prezentat la evaluarea anuală stabilită potrivit art.32 alin (2) din Regulament.

Art.38 Certificatul de atestare se retrage în următoarele cazuri:

a) când a fost suspendat de două ori, iar a treia oară se savârșesc abateri similare celor pentru care s-au dispus suspendările anterioare ale acestuia;

b) când administratorul atestat își continuă activitatea în perioada de suspendare;

c) când nu mai sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art.13 din Regulament;

d) când persoana atestată a fost condamnată printr-o hotărâre judecatorească, definitivă și irevocabilă, pentru savârșirea unor fapte de natură penală;

e) când a fost suspendat o perioadă mai mare de 4 luni conform art.37 lit.d;

Art.39 Suspendarea sau retragerea certificatului de atestare se comunică

administratorilor de imobile in scris, de catre Primarul Municipiului Ramnicu Sarat.

CAPITOLUL VI

AUTORIZAREA PERSOANELOR JURIDICE PENTRU ACTIVITATEA DE ADMINISTRARE A IMOBILELOR

Art. 40 Pentru activitatea de administrare a blocurilor de locuit asociatia de proprietari poate încheia contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietatii comune.

Art.41 Autorizarea persoanelor juridice se face de către autoritatea administratiei publice locale prin comisia special constituita prevazuta la art. 24 din Regulament.

Art.42 Persoanele juridice specializate pot formula cerere de autorizare, la care vor anexa inscrisurile prevazute la art. 44 din Regulament cu cel mult 30 de zile înainte de data stabilita de autoritatea publica locala. Cererea tip o vor primi de la Compartimentul Îndrumarea și Sprijinirea Asociatiilor de Proprietari, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat.

Art.43 Pentru a fi autorizate, persoanele juridice specializate trebuie sa îndeplineasca urmatoarele condiții:

- a) să fie înființate și înregistrate potrivit legilor române și sa aibă capacitate de exercițiu care constă în încheierea de acte juridice generatoare de drepturi și obligații îndeplinite de organele de conducere ale acestora;
- b) să nu fi intrat în procedura insolvenței conform Legii nr.85/2014, actualizată;
- c) să nu înregistreze debite restante la plata contribuțiilor datorate bugetului de stat și bugetului local;
- d) să aiba ca obiect de activitate numai domeniul asociatiilor de proprietari ori ca activitate principala administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract;
- e) să aiba angajate persoane fizice atestate în condițiile prezentului Regulament;
- f) să dovedească ca au bonitate financiară.
- g) să ofere garanții privind gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor banesti ale asociatiilor de proprietari.

Art.44 Dovada îndeplinirii condițiilor de autorizare a persoanei juridice se face prin următoarele documente:

- a) actele de înființare a persoanei juridice:
 - 1) statut, din care să rezulte că are ca obiect de activitate administrarea de imobile;
 - 2) certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului;
 - 3) certificat de înregistrare fiscală;
- b) certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, valabil la data depunerii cererii tip – original;
- c) certificate de atestare fiscala privind achitarea obligațiilor exigibile catre

bugetul de stat și bugetul local, valabile la data depunerii cererii tip – originale;

d) certificatul de cazier fiscal;

e) copie legalizată de pe contractul individual de muncă pentru angajatul atestat conform prevederilor prezentului Regulament.

f) copia atestatului persoanei fizice care îndeplinește condiția de angajat/administrator/asociat la persoana juridică;

g) ultimele bilanțuri contabile depuse la unitatea teritorială a Ministerului Finanțelor Publice, din care să rezulte că nu a înregistrat pierderi pe 3 ani consecutivi – copie xerox;

h) polița de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de administrare imobile.

Art.45 (1) Persoana juridică care desfășoară activitatea de administrare a imobilelor trebuie să dețină autorizație eliberată de către autoritățile administrației publice locale

(2) Autorizația reprezintă actul care atestă îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 43 din Regulament în baza căreia persoana juridică poate desfășura activitatea de administrare a imobilelor.

Art.46 (1) Autorizația va avea înscris seria, număr, elementele de identificare ale persoanei juridice, autoritatea emitentă, data eliberării și perioada de valabilitate.

(2) Modelul și conținutul autorizației sunt prevăzute în anexa 2 la prezentul Regulament.

Art.47 Verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute la art. 43 din Regulament de către persoana juridică se face de către Comisia de atestare prevăzută la art. 24, în prezența reprezentantului legal al persoanei juridice, care, la cerere, va furniza date suplimentare.

Art.48 Rezultatul examinării cererii de autorizare va fi afișat la sediul Primăriei Municipiului Ramnicu Sarat în termen de 10 zile de la data susținerii acesteia în fața comisiei, iar eventualele contestații vor fi depuse în termen de 24 ore de la afișare la sediul Primăriei Municipiului Ramnicu Sarat. Contestațiile formulate vor fi soluționate de comisia prevăzută la art. 31 din Regulament în termen de 7 zile de la data înregistrării acestora.

Art.49 Persoanele juridice specializate sunt autorizate pentru activitatea de administrare condominii de către autoritățile administrației publice locale, pentru o perioadă de 3 ani, autorizare care poate fi reînnoită pentru o nouă perioadă de 3 ani, în condițiile prezentului regulament.

-- CAPITOLUL VII --
SUSPENDAREA SAU RETRAGEREA AUTORIZAȚIEI

Art.50 Nerespectarea obligațiilor prevazute de Legea nr. 230/2007 și H.G. 1588/2007 sau neîndeplinirea uneia din condițiile prevazute la art. 43 din Regulament de către persoanele juridice autorizate poate atrage suspendarea sau retragerea autorizației, după caz.

Art.51 Suspendarea sau retragerea, după caz, a autorizației se dispune de către autoritatea emitentă, la propunerea motivată a personalului din Compartimentului Indrumarea și Sprijinirea Asociațiilor de Proprietari din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat.

Art.52 Autorizația persoanei juridice specializate se suspenda în următoarele cazuri:

a) când persoana juridică autorizată desfășoară activitatea de administrare fără să respecte metodologiile, reglementările și normele în vigoare. Perioada suspendării este de 2 luni sau, dacă ducerea la îndeplinire a măsurilor și termenelor dispuse prin actele de constatare este mai mare de 2 luni, pe perioada necesară. Îndeplinirea măsurilor dispuse se constată prin încheierea unui nou act de constatare de către reprezentanții Compartimentului Indrumarea și Sprijinirea Asociațiilor de Proprietari din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat și determina de drept încetarea sancțiunii suspendării autorizației;

b) când împotriva persoanei atestate s-a pus în mișcare o acțiune penală în legătură cu activitatea pentru care a fost atestată. În acest caz suspendarea autorizației se dispune până la data la care persoana juridică va face dovada că are încadrată cu contract individual de muncă o altă persoană fizică atestată în condițiile prezentului Regulament;

c) când persoana juridică desfășoară activitatea în domeniul în care a fost autorizată, fără a mai îndeplini toate condițiile prevazute la art. 43 din Regulament; în acest caz suspendarea operează până la data la care persoana juridică va îndeplini cumulativ condițiile prevăzute la art.43 din Regulament, dar nu mai mult de 6 luni.

Art.53 Autorizația persoanei juridice se retrage în următoarele cazuri:

a) când a fost suspendată de două ori, iar a treia oară se savârșesc abateri similare celor pentru care s-au dispus suspendările anterioare ale acesteia;

b) când persoanele juridice autorizate își continuă activitatea în perioada de suspendare;

c) în cazurile în care nu mai sunt îndeplinite condițiile de autorizare prevazute la art.43 din Regulament pe o perioadă mai mare de 6 luni.

Art.54 Suspendarea sau retragerea autorizației se comunică

persoanelor juridice în cauză, în scris, de către Comisia de atestare.

CAPITOLUL VIII DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Art.55 Activitatea persoanelor fizice atestate ca administratori de imobile se desfășoară în baza unui contract individual de muncă încheiat cu asociația de proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

Art.56 Activitatea persoanelor juridice specializate autorizate ca administratori de imobile se desfășoară în baza unui contract încheiat cu asociația de proprietari, în sensul art.34 alin.2 din Legea 230/2007.

Art.57 Degradarea, distrugerea sau pierderea certificatului de atestare/autorizației va fi declarată în scris Primarului Municipiului Ramnicu Sarat în termen de 48 de ore de la constatare și totodată, va fi publicată în presa locală. Administratorul va solicita Primarului eliberarea unui duplicat al certificatului de atestare/autorizației, făcând dovada publicării în presa locală.

Art.58 (1) Administratorii în funcție neatestați au obligația de a solicita atestarea în termen de 30 zile de la intrarea în vigoare a prezentului regulament.

(2) Persoanele juridice care prestează servicii de administrare imobile vor solicita autorizarea în termen de maxim 30 de zile de la data aprobării prezentului regulament.

(3) După expirarea acestui termen, persoanelor fizice neatestate și persoanelor juridice specializate neautorizate li se interzice să desfășoare activități de administrare imobile în sensul Legii 230/2007.

Art.59 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 articolul 56, alin. 1, lit. b din Legea nr. 230/2007.

Art.60 (1) Certificatele de atestare a pregătirii profesionale a administratorilor de imobile valabile la data adoptării prezentului Regulament vor fi depuse la sediul instituției emitente în vederea aplicării pe verso a vizei anuale.

(2) În acest caz, administratorii de imobile care dețin certificate de atestare valabile au obligația ca în termen de 30 de zile de la data aprobării prezentului Regulament prin hotărâre a consiliului local să le depună în original la sediul autorității emitente, în vederea preschimbării cu noile modele de certificate.

Art.61 Prezentul Regulament intră în vigoare de la data aducerii la cunostința publică.

Art.62 Prezentul regulament se completează de drept cu prevederile legislației incidente.

Art.63 Anexele 2 - 3 la prezentul Regulament sunt parte componentă a acestuia.

ANEXA NR.2

AM PRIMIT DATA
CERTIFICAT SERIA NR. DIN

CERTIFICAT SERIA NR. DIN



**MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT**



Seria CL nr. _____

ATESTAT

Se atestă dl (dna) _____, născut (ă) în anul _____
luna _____, ziua _____, în localitatea _____, județul _____, având
CNP _____, în funcția de administrator de imobil persoană fizică, obținând
media _____, în sesiunea din _____.

Prezentul atestat este eliberat pentru o perioadă nedeterminată și este valabil pe tot teritoriul
României. Prezentul atestat poate fi retras de către autoritatea emitentă dacă nu mai sunt
îndeplinite condițiile pentru care a fost emis.

PRIMAR

PREȘEDINTE COMISIE ATESTARE



ROMÂNIA



AUTORIZAȚIE DE FUNCȚIONARE

Nr. _____ din ____ / ____ / ____

ELIBERATĂ DE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

conform prevederilor art. 35 și art 54 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și ale art. 22 alin.(3) și art. 57 din H.G. nr. 1588/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007

1. Firma _____
2. Sediul: Județul _____, localitatea _____
str. _____ nr. ____, bl. _____, sc. _____, ap. _____
3. Cod fiscal _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____
4. Reprezentată prin _____ în
calitate de _____, CNP _____, act identitate
seria _____, nr. _____, domiciliat în Județul _____
localitatea _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____

Primar,

Președinte Comisie Atestare,

Nu este transmisibilă
Nu se admit ștersături
Se va afișa originalul autorizației la loc vizibil
Termenul de valabilitate este de 3 ani de la data eliberării

Seria _____ Nr _____