

REGULAMENT
privind atestarea persoanelor fizice cu domiciliul în comuna Bărcănești în
vederea dobândirii calității de administrator condominii

CAP.I
Dispoziții generale

Art.1. Generalități și definiții

1. Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și procedura privind atestarea persoanelor fizice în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii.

2. Scopul atestării constă în obținerea calității de administrator de imobile, în vederea desfășurării acestei activități în cadrul asociațiilor de proprietari.

3. 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;
- 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.

4. În înțelesul prezentului regulament, termenii de mai jos au urmatorul înțeles :

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;

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;

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;

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;

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;

condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-parti indivize de proprietate comună;

contract de administrare - acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de condominii, care poate fi persoana fizică, persoana fizică autorizată sau o persoană juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor, în vederea prestării unor activități și îndeplinirii unor obiective stabilite de asociația de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă;

CAP. II

Atestarea/autorizarea administratorilor

Art.2. 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.3. Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

Art.4. Desemnarea administratorului și încheierea contractului de administrare se fac de către comitetul executiv reprezentat de președintele asociației de proprietari, în baza mandatului acordat de adunarea generală, și decizia se comunică tuturor proprietarilor.

Art.5. 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 conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art.6. Atestatul de administrator de condominii se eliberează, în baza dispoziției emise de Primarul Comunei Bărcănești, numai dacă dovedesc calificarea profesională pentru ocupația de administrator, în conformitate cu prevederile Legii nr.196/2018.

Art.7. 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.8. 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.9. Atestatul de administrare este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

Art.10. Cererea de reînnoire a atestatului se face cu 60 de zile înainte expirării termenului de 4 ani de la atestare, administratorul va solicita reatestarea, după aceeași procedură.

Art.11. 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.

Expirarea atestatului determină imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art.12. Persoanele juridice specializate sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.

Art.13. 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.14. Atestarea administratorilor de condominii este organizată și coordonată de către Comisia de atestare a calității de administrator de condominii (comisie) , constituită prin dispoziția Primarului Comunei Bărcănești .

Art.15. La propunerea Comisiei de atestare a calității de administrator de condominii, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Art.16. Pot fi atestați ca administrator de condominii numai persoanele fizice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- au cetățenie română
- au domiciliul în comuna Bărcănești, jud. Prahova
- au capacitate deplină de exercițiu
- au o stare de sănătate corespunzătoare desfășurării unei astfel de activități, confirmată în scris de către medicul de familie
- au cel puțin studii medii absolvite cu diplomă de bacalaureat
- au pregătire profesională corespunzătoare postului de administrator, conform legii (certificate de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, emis în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților)
- nu a fost condamnat sau să nu fie în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni, dovada făcându-se pe bază de certificat de cazier judiciar.

Art.17. (1) Persoanele fizice care solicită atestarea calității de administrator de condominii, vor depune o cerere tipizată , conform anexei nr.1 din regulament , la Registratura generală a primăriei, către Primarul Comunei Bărcănești , însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art.2, lit.(f) din Legea 196/2018;
- b) copii ale actelor de stare civilă (carte de identitate, certificat de căsătorie);
- c) copii ale actelor de studii;
- e) certificat de cazier judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru infracțiuni de natură economico-financiară (original) ;
- f) cazier fiscal(original);

g) Declarația pe propria răspundere conform căreia solicitantul nu este în curs de urmărire penală sau judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni, prevăzută în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezentul regulament;

h) adeverință medicală (original) care să ateste starea de sănătate corespunzătoare, eliberată de către medicul de familie al solicitantului sau de către unitățile medicale abilitate.

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

(3) Persoanele fizice care solicită eliberarea atestatului vor prezenta la Comisia de atestare a calității de administrator de imobile, spre verificare, toate orginalele actelor atașate la cererea prin care se solicită emiterea atestatului de administrator condominii.

(4) Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea cererii.

Art.18. (1) Secretarul Comisiei de atestare a calității de administrator de condominii verifică documentele prezentate, asigură certificarea copiilor "conform cu originalul".

(2) În situația în care, cererea privind emiterea atestatului de condominii se transmite de solicitant prin intermediul serviciilor poștale, documentațiile care se rețin în copie trebuie să fie legalizate de către un notar public.

Art.19. Comisia de atestare a calității de administrator de condominii, în maxim 10 zile de la depunerea dosarelor de atestare, va întocmi un referat către primarul comunei Bărcănești, cu propunerea atestării pentru funcția de administrator de condominii a solicitanților.

Art.20. După aprobarea referatului de către primarul comunei Bărcănești, membrii comisiei vor proceda la completarea atestatului în dublu exemplar, unul care va fi înaintat solicitantului, iar celălalt va fi îndosariat și înregistrat într-un registru special al comisiei, conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezentul regulament.

Art.21. (1) Atestatul se eliberează solicitantului în termen de maximum 30 zile de la depunerea dosarului.

(2) Modelul atestatului este cel prevăzut în anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezentul regulament.

CAP.III

Comisia de atestare

Art.22. Comisia de atestare a calității de administrator de condominii este numită prin dispoziția Primarului Comunei Bărcănești și este compusă din: președinte, 2 membri și un secretar. Persoanele desemnate fac parte din aparatul de specialitate al primarului, persoane cu atribuții și studii de specialitate în domeniul juridic, economic/financiar-contabilitate, tehnic.

Art.23. Comisia de atestare are următoarele atribuții:

-primește și înregistrează dosarele solicitanților pentru atestarea ca administrator de condominii și certifică pentru conformitatea documentelor;

-verifică îndeplinirea condițiilor de eliberare a atestatelor de administrator de condominii;

- întocmește referatul către primarul comunei Bărcănești, cu propunerea atestării pentru funcția de administrator de condominii a solicitanților sau respingerea;

Art.24. Comisia de atestare își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

CAP. IV

Suspendarea și retragerea atestatului de administrator de imobile- persoană fizică

Art.25. Atestatul de administrator de imobile **se suspendă** în următoarele cazuri:

- când persoana atestată este în faza de cercetare sau a fost trimisă în judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni în legătură cu activitatea pentru care a fost atestat. În acest caz, suspendarea atestatului se dispune până la data pronunțării unei hotărâri judecătorești definitive sau pana la stabilirea unei solutii de netrimitere in judecata;
- 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 :
- prestarea necorespunzătoare a serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;
- efectuarea necorespunzătoare a formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;
- necunoașterea și nerespectarea regulilor cu privire la proprietatea comună;
- 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;
- neîndeplinirea obligațiilor expres prevăzute de lege și de prezentul regulament, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari.
- refuzul de a întocmi și completa registrul jurnal, 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 si Finanțelor, atunci când acesta îndeplinește prin cumul și funcția de contabil.
- când persoana atestată solicită suspendarea atestatului din motive personale, pe o perioada de maxim un an.

Îndeplinirea măsurilor dispuse se constată prin încheierea unui nou act de constatare de către reprezentanții Comisiei de atestarea administratorilor de condominii și determină încetarea de drept a sancțiunii suspendării.

Art.26. Atestatul de administrator de imobile **se retrage** în următoarele cazuri:

- a) când administratorul atestat a fost suspendat de doua ori, cu excepția situației de suspendare la cerere ;
- b) când administratorul atestat își continuă activitatea de administrare, în perioada de

suspendare;

c) când nu mai sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art.17 din Regulament;

d) când persoana atestată a fost condamnată, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

Art.27. Atestatul de administrator de condominii se poate retrage de către autoritatea administrației publice locale care l-a eliberat, respectiv Primarul Comunei Bărcănești, la propunerea comisiei.

În această perioadă, persoanelor fizice, cărora li s-au suspendat sau retras atestatul, li se interzice să desfășoare activități de administrare imobile, în sensul Legii nr.196/2018 și a prezentului regulament.

Măsura suspendării sau retragerii atestatului se dispune, în scris, de către Primarul comunei Bărcănești, prin emiterea unei dispoziții. Acest act poate fi atacat în instanță de către cel interesat în conformitate cu prevederile legislative în vigoare.

Măsura privind retragerea atestatului va fi adusă la cunoștința persoanei vizate și a reprezentanților legali ai asociației, prin scrisoare cu confirmare de primire și va fi afișată la avizierul asociației.

Art.28. Persoana pentru care s-a dispus retragerea atestatului, prin dispoziție de Primar, este obligată să depună documentul la sediul autorității emitente, în original. Dispoziția Primarului privind retragerea atestatului va fi adusă la cunoștința persoanei vizate, prin scrisoare, cu confirmare de primire, și poate fi atacată în instanță, la instanța de contencios administrativ, în termen de 30 de zile de la data luării la cunoștință.

Art.29. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

CAP VI

Dispoziții finale

Art.30. 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.

CERERE

Subsemnatul(a) _____ domiciliat(ă)
în comuna Bărcănești, sat _____, strada _____, nr. _____, bl.
sc. _____ et. _____ ap. _____ județul Prahova, posesor al C.I./ B.I. seria _____ nr. _____,
CNP _____ telefon _____, email _____ rog a
-mi se aproba emiterea atestatului de administrator de condominii în baza prevederilor art 10 alin.(5) si (6)
din Legea 196/2018 privind înființarea organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și
administrarea condominiilor,

Declar ca am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția
persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal privind libera circulație a
acestor date și declar în mod explicit că imi dau acordul în vederea prelucrării datelor cu caracter personal
de către Primăria Comunei Bărcănești. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat.

Data

Semnătura,

.....

.....

Anexez la prezenta cerere, următoarele acte :

1. ☐ Act de identitate
2. ☐ Actele de stare civilă (certificat de naștere, certificat de căsătorie, dacă este cazul)
3. ☐ Actele de studii
4. ☐ Certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform
prevederilor art. 2, lit. t)
5. ☐ Cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească
rămasă definitivă, printr-o infracțiune de natură economico-financiară (original)
6. ☐ Cazierul fiscal (original).
7. ☐ Declarație pe propria răspundere conform căreia solicitantul nu este în curs de urmarire penală
sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni (original).

Nota : La depunerea cererii, se vor prezenta și documentele solicitate, în original, pentru certificarea
copiilor depuse. În situația în care dosarul se transmite de solicitant prin intermediul serviciilor poștale,
documentele trebuie să fie legalizate de către un notar public.

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul/Subsemnata

.....

(numele și toate prenumele din actul de identitate, precum și eventualele nume anterioare)

cetățean român, fiul/fiica lui

.....

(numele și prenumele tatălui)

și al/a

(numele și prenumele mamei)

născut/născută la

.....

(ziua, luna, anul)

în

(locul nașterii: localitatea/județul)

domiciliat/domiciliată în

.....

(domiciliul din actul de identitate)

legitimă/legitimată cu

.....

(felul, seria și numărul actului de identitate)

cunoscând prevederile art. 326 din *Codul penal* cu privire la falsul în declarații, declar prin prezenta, pe propria răspundere, **că** **(sunt/nu sunt)** în curs de urmarire penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni.

.....

(Data)

.....

(Semnătura)

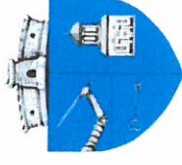
ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BĂRCANEȘTI
PRIMARIA

REGISTRU
DE EVIDENTA A
ATESTATELOR DE
DE
ADMINISTRATOR DE
CONDOMINII

[illegible]



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BĂRCĂNEȘTI



ATESTAT

Nr. din

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

Domnului/doamnei

CNP

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

posesor / posesoare al/a certificatului de calificare profesională nr. eliberat de

calitatea de

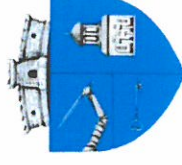
ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU

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

PRIMAR,
Gheorghe-Daniel APOSTOL



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA BĂRCĂNEȘTI



ATESTAT

Nr. din

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

Domnului/doamnei

CNP

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

posesor / posesoare al/a certificatului de calificare profesională nr. eliberat de

calitatea de

ADMINISTRATOR DE CONDOMINII

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

Data eliberării
Semnătura

PRIMAR,
Gheorghe-Daniel APOSTOL