

REGULAMENTUL

de organizare și desfășurare a examenului de atestare a persoanelor fizice și autorizării persoanelor juridice specializate, pentru activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari

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 dobândirii calității de administrator de imobile și autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.

Art.2. Atestarea persoanelor fizice are drept scop evaluarea competențelor și a pregătirii profesionale în vederea dobândirii calității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari.

Art.3. Autorizarea persoanelor juridice specializate are drept scop îndeplinirea condițiilor legale pentru desfășurarea activității de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari.

Art.4. Atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de imobile și autorizarea persoanelor juridice specializate pentru desfășurarea activității de administrare a imobilelor se face prin actul administrativ al primarului municipiului Baia Mare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007, aprobate prin H.G. nr. 1588/2007 și în condițiile prezentului regulament.

Capitolul II

Atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de imobile

Art.5. Pentru obținerea atestatului de administrator de imobile la asociațiile de proprietari se poate înscrie la examenul de atestare persoana care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) are cetățenia română;
- b) are deplină capacitate de exercițiu;
- c) starea de sănătate corespunzătoare desfășurării activității de administrator de imobile;
- d) este cel puțin absolvent/ă a învățământului liceal cu diplomă de bacalaureat;
- e) nu a fost condamnată penal, nu este învinuită sau inculpată pentru savârșirea cu intenție a unei infracțiuni.

Art.6. Pentru înscrierea la examenul de atestare, solicitanții vor prezenta următoarele documente:

- a) cerere;
- b) curriculum vitae;
- c) copia actului de identitate;
- d) copii după actele de studii ;
- e) cazierul judiciar;
- f) dovada că sunt apti medical pentru desfășurarea activității de administrator de imobile (adeverință eliberată de medicul de familie).

Art.7. (1) Atestatul privind calitatea de administrator de imobile la asociațiile de proprietari se obține în urma promovării unui examen scris, organizat de comisia de atestare . Atestatul se semnează de primarul municipiului Baia Mare.

(2) Comisia de atestare, formată din trei membri, din rândul cărora se numește și președintele acesteia, se constituie prin actul administrativ al primarului municipiului Baia Mare, cu 20 de zile înainte de data examenului.

(3) În vederea organizării și desfășurării examenului de atestare, prin grija Compartimentului Civic și Asociații de Proprietari din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Baia Mare, va fi publicat un anunț care va cuprinde condițiile de participare și de desfășurare ale acestuia, bibliografia aferentă, precum și documentele necesare pentru înscriere.

(4) Secretariatul comisiei de atestare și a comisiei de soluționare a contestațiilor se asigură, de regulă, de către Compartimentul Civic și Asociații de Proprietari .

(5) Nu poate fi desemnată membru în comisia de atestare sau în comisia de soluționare a contestațiilor persoana care:

- a) a fost sancționată disciplinar, iar sancțiunea aplicată nu a fost radiată conform legii;

- b) are relații cu caracter patrimonial cu oricare dintre candidați sau interesele patrimoniale ale sale ori ale soțului sau soției pot afecta imparțialitatea și obiectivitatea evaluării;
- c) este soț, soție, rudă sau afin până la gradul al IV-lea inclusiv cu oricare dintre candidați ori cu un alt membru al comisiei de atestare sau al comisiei de soluționare a contestațiilor;
- (6) Calitatea de membru în comisia de atestare este incompatibilă cu calitatea de membru în comisia de soluționare a contestațiilor.

Art.8. Pentru a fi declarați admiși la examenului de atestare, candidații trebuie să obțină minim nota 7.

Art.9. (1) Rezultatele de la examenului de atestare se consemnează într-un proces-verbal și se afișează în termen de 48 de ore de la data susținerii acesteia, putând fi contestate la comisia de soluționare a contestațiilor numită, în condițiile art.7 alin.(2) și (4), prin actul administrativ al primarului municipiului Baia Mare.

(2) Eventualele contestații vor fi depuse în termen de 48 de ore de la afișarea rezultatelor. Contestațiile vor fi soluționate, printr-un proces-verbal, în termen de 48 de ore de la data înregistrării acestora.

Art.10. (1) Rezultatele finale ale examenului de atestare se consemnează, după soluționarea eventualelor contestații, într-un raport întocmit de comisia de atestare, care va fi înaintat primarului municipiului Baia Mare în vederea atestării candidaților admiși.

(2) Formularele tip necesare desfășurării lucrărilor comisiei de atestare și a comisiei de soluționare a contestațiilor se asigură de către Compartimentul Civic și Asociații de Proprietari .

Art.11. (1) Atestatul privind calitatea de administrator de imobile la asociațiile de proprietari va fi întocmit în două exemplare, conform modelului prevăzut la anexa nr.1 din prezentul regulament, un exemplar fiind eliberat candidatului admis în termen de 10 zile lucrătoare de la data susținerii examenului de atestare.

(2) Atestatul se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabil pe întreg teritoriul României.

(3) Acesta va fi însoțit de actul administrativ al primarului municipiului Baia Mare de nominalizare a persoanei fizice atestate.

(4) În cazul pierderii sau degradării acestuia, la cerere, Compartimentul Civic și Asociații de Proprietari va elibera, în condițiile legii, un duplicat al acestuia.

Art.12. (1) Dosarul personal al fiecărui candidat admis va fi alcătuit din dosarul de înscriere la examenul de atestare, un exemplar al atestatului, un exemplar al actului administrativ al primarului municipiului Baia Mare prevăzut la art.11 alin. (3) și lucrarea de la examenul de atestare. Dosarul se păstrează la Compartimentul Civic și Asociații de Proprietari timp de un an, după care se predă la arhiva municipiului, pe bază de inventar și proces-verbal de predare-primire, unde se păstrează timp de 10 ani.

(2) Dosarul personal al fiecărui candidat respins, alcătuit din dosarul de înscriere și lucrarea de la examenul de atestare, se păstrează timp de un an la Compartimentul Civic și Asociații de Proprietari, după care se elimină.

Art.13. Atestatul privind calitatea de administrator de imobile la asociațiile de proprietari poate fi retras, prin actul administrativ al primarului municipiului Baia Mare, la propunerea motivată a Compartimentului Civic și Asociații de Proprietari, în cazul încălcării prevederilor Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari , cu modificările și completările ulterioare sau în cazul condamnării definitive pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni.

Capitolul III

Prestarea activității de administrare a imobilelor de către persoana fizică neautorizată

Art.14 (1) Constituie contravenție și se sancționează cu amenda următoarele fapte:

a) prestarea activității de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari de către persoana fizică neatestată;

b) angajarea și/sau menținerea în funcția de administrator, de către președintele asociației de proprietari, a persoanei fizice neatestate.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează cu amendă de la 500 lei la 1000 lei.

(3) Constatarea contravențiilor și aplicarea amenzilor se face de către primarul municipiului Baia Mare prin împuternicirii acestuia.

(4) Prevederile art.28 din O.G. nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare, rămân aplicabile.

Capitolul IV

Autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari

Art.15.(1) Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate încheia contracte de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune, care au ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori care au ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract.

(2) Autorizarea persoanei juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari se realizează prin actul administrativ al primarului municipiului Baia Mare, la propunerea comisiei de autorizare, propunere cuprinsă într-un raport privind rezultatele ședinței de autorizare, afișat în termen de 48 de ore de la data ședinței.

(3) Autorizația persoanei juridice, întocmită în două exemplare, conform modelului prevăzut de anexa nr. 2 din prezentul regulament, va fi semnată de primarul municipiului Baia Mare.

(4) Un exemplar al autorizației persoanei juridice împreună cu actul administrativ al primarului municipiului Baia Mare, prevăzut la alin.(2), se eliberează persoanei juridice, în condițiile legii, în termen de 10 zile lucrătoare de la data ședinței de autorizare.

(5) Autorizația se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabilă pe întreg teritoriul României.

(6) Art.11 alin.(4) se aplică în mod corespunzător.

(7) Dosarul autorizării împreună cu un exemplar al autorizației persoanei juridice și cu actul administrativ al primarului municipiului Baia Mare prevăzut la alin.(2), se păstrează la Compartimentul Civic și Asociații de Proprietari timp de un an, după care se predă la arhiva municipiului, pe bază de inventar și proces-verbal de predare-primire, unde se păstrează timp de 10 ani.

(8) Dosarul autorizării persoanei juridice respinse de comisia de autorizare se păstrează timp de un an la Compartimentul Civic și Asociații de Proprietari, după care se elimină.

Art.16.(1)Comisia de autorizare a persoanelor juridice pentru activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari și comisia de soluționare a contestațiilor se constituie corespunzător prevederilor art.7 alin.(2) și (4), cu 20 de zile înainte de data ședinței de autorizare.

(2) Regimul incompatibilităților și al conflictului de interese prevăzut de art. art.7 alin.(5) și (6) se aplică în mod corespunzător.

(3) Ședința de autorizare se aduce la cunoștința publică de către Compartimentul Civic și Asociații de Proprietari printr-un anunț care va cuprinde locul, data și ora ședinței de autorizare, condițiile ce trebuiesc îndeplinite pentru aceasta și actele necesare autorizării.

(4) Formularele tip necesare desfășurării lucrărilor comisiei de autorizare și a comisiei de soluționare a contestațiilor se asigură de către Compartimentul Civic și Asociații de Proprietari .

(5) Raportul comisiei de autorizare prevăzut la art.15 alin.(2) poate fi contestat la comisia de soluționare a contestațiilor, în termen de 48 de ore de la data afișării, comisia pronunțându-se printr-un proces-vebal într-un termen de 48 de ore de la data înregistrării contestației.

Art.17. Prin actul administrativ al primarului municipiului Baia Mare, la propunerea motivată a Compartimentului Civic și Asociații de Proprietari, autorizația se poate retrage dacă nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru exercitarea acestei activități.

Art.18.(1) Preschimbarea autorizației de administrare se realizează, urmare a solicitării persoanei juridice autorizate, de fiecare dată când, ulterior autorizării, au intervenit modificări privind:

- a) forma de organizare a persoanei juridice ;
- b) denumirea/numele persoanei juridice;
- c) sediul social/profesional al persoanei juridice.

(2) La cererea de preschimbare a autorizației de administrare, persoana juridică autorizată va anexa, în susținere, următoarele înscrisuri:

- a) exemplarul original al autorizației de administrare;
- b) certificate constatatoare emise de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă faptul și obiectul modificării.

Art.19. În vederea autorizării pentru activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de

proprietari, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă ca obiect de activitate numai domeniul asociațiilor de proprietari ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract;
- b) să aibă angajate persoane fizice atestate în condițiile prezentei metodologii;
- c) să dovedească că au bonitate financiară;
- d) să nu fi intrat în procedura insolvenței, așa cum aceasta este reglementată de legislația în vigoare la data solicitării autorizării;

Art.20. Dosarul autorizării persoanei juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari va cuprinde următoarele acte:

- a) cerere *-în original*;
- b) actul constitutiv al persoanei juridice, *-în copie*;
- c) certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comertului în a cărei rază teritorială persoana juridică își are sediul, *-în copie*;
- d) certificat de înregistrare fiscală, *-în copie*;
- e) certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului în a cărei rază teritorială persoana juridică își are sediul, din care să reiasă că obiectul de activitate este exclusiv domeniul asociațiilor de proprietari ori activitatea principală este administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract, conform listei codurilor CAEN în vigoare *-în original*;
- f) certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile către bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat și bugetul local, valabile la data depunerii cererii, *-în original*;
- g) certificatul de cazier fiscal, valabil la data depunerii cererii, *-în original*;
- h) contractele individuale de muncă încheiate în condițiile legii între persoana juridică și persoanele fizice atestate pentru administrarea de imobile, *-în copie*;
- i) atestatele persoanelor fizice angajate conform lit.h), *-în copie*;
- j) ultimul bilanț contabil depus la Administrația Finanțelor Publice unde persoana juridică este arondată, din care să rezulte că nu a înregistrat pierderi în ultimul an, *-în copie*;
- k) scrisoare de bonitate financiară emisă de banca solicitantului, *-în original*;

Capitolul V

Administrarea neautorizată

Art.21. (1) Constituie contravenție și se sancționează cu amenda următoarele fapte:

- a) prestarea activității de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari de către persoana juridică neautorizată;
- b) încheierea, de către președintele asociației de proprietari, de contracte de administrare cu persoane juridice neautorizate.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează cu amendă de la 1000 lei la 2000 lei.

(3) Constatarea contravențiilor și aplicarea amenzilor se face de către primarul municipiului Baia Mare prin împuternicirii acestuia.

(4) Prevederile art.28 din O.G. nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare rămân aplicabile.

Capitolul VI

Dispoziții finale și tranzitorii

Art.22. Atestatele persoanelor fizice privind dobândirea calității de administrator de imobile la asociațiile de proprietari și autorizațiile persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari emise, în condițiile legii, anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile.

Art.23. Modificările și completările legislației aplicabile în materia de reglementare și în materiile incidente, ulterioare intrării în vigoare a prezentului regulament, prevalează asupra prevederilor acestuia în orice situație de divergență.

Art.24. Persoanele nemulțumite de modul de soluționare a contestațiilor depuse la comisiile de soluționare a contestațiilor numite în baza prezentului regulament, se pot adresa, în condițiile

legii, instanței de contencios administrativ.

Art.25. Plângerile formulate împotriva proceselor- verbale de constatare a contravențiilor, astfel cum au fost stabilite prin prezentul regulament, se depun spre soluționare la Judecătoria Baia Mare.

Art.26. Anexele nr. 1 și 2 la prezentul regulament sunt parte integrantă a acestuia.