ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL GHERLA
NR. 8436/21.05.2025

ANUNȚ
afișare proiect de hotărâre privind modificarea Capitolului III - din Anexa la HCL nr. 45/27.05.2021 referitoare la Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla

Primarul Municipiului Gherla, aduce la cunoștința publicului următorul proiect de hotărâre:

Referat şi proiect de hotărâre privind modificarea Capitolului III - din Anexa la HCL nr. 45/27.05.2021 referitoare la Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla

Orice persoană interesată, precum și asociațiile de afaceri și alte asociații legal constituite sunt invitate să depună propuneri, sugestii sau opinii, cu valoare de recomandare, privind proiectul de hotărâre mai sus menționat la registratura Primăriei Municipiului Gherla sau prin poștă de la data publicării prezentului anunț, adică 21.05.2025.

Proiectul de HCL, însoțit de referatul de specialitate, a fost afișat în data de 21.05.2025 la avizierul Primăriei Municipiului Gherla și va fi dezbătut în ședința ordinară următoare.

PRIMAR
DRĂGAN IONEL – OVIDIU

SECRETAR GENERAL UAT
ROTAR MIHAI

CONSILIER SUPERIOR DRĂGAN COSMINA MIRELA

ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL GHERLA
Nr. 8253/16.05.2025

REFERAT DE APROBARE

a Proiectului de hotarare privind modificarea Capitolului III- din Anexa la HCL nr. 45/27.05.2021 referitoare la Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla

In conformitate cu dispozitiile art.10 alin (5) din Legea nr.196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea şi controlul asociaţiilor de proprietari din cadrul autorităţii administraţiei publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, sprijina, indruma, controleaza activitatea asociatiilor de proprietari si atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calităţii de administrator de condominii.

Pot fi atestate ca administratori de condominii toate persoanele fizice care au solicitat atestarea, îndeplinesc condițiile stabilite de lege și, prin urmare, al căror dosar, în urma verificării, a fost admis, precum și pensionarii din sistemul public de pensii, care pot cumula pensia cu venituri realizate din activități independente, așa cum sunt reglementate de Codul fiscal, indiferent de nivelul acestora, în condițiile art. 105 din Legea nr. 360/2023 privind sistemul public de pensii.

Potrivit art.10 alin.(6) din acelasi act normativ, atestatul prevăzut la alin. (5) se emite în baza următoarelor documente:

a) certificatul de calificare profesională pentru ocupaţia de administrator de condominii;

b) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracţiune de natură economico-financiară;

c) cazierul fiscal.

PRIMAR

DRAGAN IONEL-OVIDIU

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL GHERLA

P R O I E C T DE H O T A R A R E

privind modificarea Capitolului III- din Anexa la HCL nr. 45/27.05.2021 referitoare la Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare a Proiectului de hotarare privind modificarea Capitolului III- din Anexa la HCL nr. 45/27.05.2021 referitoare la Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla, nr.8253/16.05.2025;
- Raportul de specialitate de Directiei RUNOS, înregistrat sub nr. 8254/16.05.2025 prin care propune Consiliului Local al Municipiului Gherla modificarea Capitolului III- din Anexa la HCL nr. 45/27.05.2021 referitoare la Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla;
- HCL nr. 45/27.05.2021 - Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla;
- prevederile Legii nr.196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor;

In temeiul drepturilor conferite prin art.136, alin (1) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si competarile ulterioare**;**

Consiliul Local al municipiului Gherla întrunit în şedinţa sa ordinară de lucru;

HOTARARE:

Art.1. Se aproba modificarea Capitolului III- din Anexa la HCL nr. 45/27.05.2021 referitoare la Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla, modificari cuprinse in Anexa la prezenta hotarare.

Art.2. Restul prevederilor din HCL nr. 45/27.05.2021 privind Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla raman neschimbate.

Art.3. Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari se incredinteaza Directia RUNOS al Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Gherla.

INIŢIATOR DE PROIECT
PRIMAR
Dragan Ionel-Ovidiu

Avizeaza pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
ROTAR MIHAI

Anexa la HCL

CAP. III ATESTAREA PERSOANELOR FIZICE CA ADMINISTRATOR DE CONDOMINII

Art.4. (1) Pot fi atestate ca administratori de condominii toate persoanele fizice care au solicitat atestarea, îndeplinesc condițiile stabilite de lege și, prin urmare, al căror dosar, în urma verificării, a fost admis, precum și pensionarii din sistemul public de pensii, care pot cumula pensia cu venituri realizate din activități independente, așa cum sunt reglementate de Codul fiscal, indiferent de nivelul acestora, în condițiile art. 105 din Legea nr. 360/2023 privind sistemul public de pensii.

(2) Administratorii de condominii, care desfășoară activități de administrare tehnică (administrare propriu-zisă a structurii imobilului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației) și administrare financiară (contabilitate și casierie), sunt atestați în condițiile prezentei metodologii.

(3) Nu pot fi atestate persoanele fizice care au suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni, soţului supravieţuitor beneficiar al unei pensii de urmaş care realizează venituri lunare aflându-se în una dintre situaţiile prevăzute la art. 6 alin. (1) lit. a), b) sau d), mai mari decât salariul minim brut pe ţară garantat în plată sau pensionarului, beneficiar al unei pensii anticipate, care realizează venituri lunare aflându-se în una dintre situaţiile prevăzute la art. 6 alin. (1) lit. a), b) sau d) , conform prevederilor art. 105 din Legea nr. 360/2023 privind privind sistemul public de pensii, care desfășoară activități pe bază de contract individual de muncă.

3.1 În conformitate cu prevederile aceleiași legi, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul III pot fi atestate, cu precizarea că ele pot desfășura această activitate doar patru -ore pe zi, în baza contractului individual de muncă.

Art.5. (1) Primarul municipiului Gherla, la propunerea Directiei resurse umane, normare, organizare,salarizare este imputernicit pentru atestarea persoanelor fizice care au solicitat Certificat de atestare a calității de administrator de condominii.

(2) Persoanele fizice care solicită atestarea lor în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari vor depune o cerere - tip la Primăria municipiului Gherla și un dosar care va cuprinde:

- curriculum vitae;
- adeverință medicală eliberată de medicul de familie;
- copii de pe actele de stare civilă (certificat de naștere și de căsătorie, acolo unde este cazul)
- copii de pe actele de studii (cel puțin studii medii cu diplomă de bacalaureat);
- inclusiv copie de pe certificatul de calificare profesională;
- certificatul de cazier judiciar;
- cazierul fiscal;
- codul unic de înregistrare — pentru persoanele fizice autorizate.

(3) Capacitatea de a fi atestați a solicitanților va fi evaluată de către Directia resurse umane, normare, organizare,salarizare - Compartimentul asociatii de proprietari, în termen de 90 de zile de la înregistrarea cererii, conform legii.

3.1.In situația în care înscrierile nu ating numărul de cel puțin 20 de solicitanți, termenul va fi prelungit până la completarea numărului de înscriși.

(4) Evaluarea capacității constă în verificarea dosarului, precum și într-un test de verificare a cunoștințelor privind actele normative în domeniu. Este considerat admis, candidatul care a obținut minimum 70 de puncte, în urma examenului organizat.

(5) Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii este eliberat pentru perioadă de patru ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

(6) Formatul certificatului de atestare, aprobat de către Primarul municipiului Gherla, este Anexă la hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

(7) Persoana fizică, declarată respinsă la sesiunea de verificare prin testul-grilă, poate să se prezinte la o nouă verificare a cunoștințelor, dacă solicită reexaminarea printr-o nouă cerere, dosarul depus anterior rămânând valabil, schimbându-se doar acele documente a căror valabilitate a expirat. .

(8) Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii poate fi retras de către Primarul municipiului Gherla, la propunerea Directia resurse umane, normare, organizare,salarizare - Compartimentul asociatii de proprietari, în baza unei dispoziții a primarului cu caracter individual, și numai atunci când se constată încălcarea prevederilor legale în cadrul activității de administrator, dar și pentru nemaiîndeplinirea condițiilor impuse de lege la atestare.

(9) Modalitatea de aducere la cunoștință a dispoziției individuale de retragere a Certificatului de atestare a calității de administratror de condominii se face în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

a. Aceasta va fi transmisă titularului o singură dată, prin poștă, cu confirmare de primire.

b. In cazul în care se constată neridicarea, din diferite motive, a plicului cu dispoziția de retragere, aceasta va fi afișată la domiciliu pe ușa apartamentului titularului, în prezența unui martor și a reprezentanților Serviciului de Poliția locală, în urma căreia va fi întocmit un proces-verbal de afișare și va fi fotografiat momentul afișării.

c. Fotografia va fi atașată procesului-verbal și, concomitent, o copie a dispoziției va fi afișată [1]la sediul Primăriei municipiului Gherla, din Bobilna nr.2, la avizierul institutiei.

d. Toate asociațiile de proprietari vor fi înștiințate de faptul că administratorului în cauză i-a fost retras atestatul.

e. Astfel, va fi eliminată posibilitatea folosirii unei copii fidele color a atestatului în vederea practicării nelegale a profesiei de administaror.

f. Administratorul are obligația ca, în termen de maxim cinci zile de la primirea dispoziției sau de la afișarea acesteia la domiciliu, să predea Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii emitentului.

---

[1] . Art. 56 alin. I din Codul muncii, republicat.

g. In caz de nepredare, vor fi aplicate sancțiuni contravenționale persoanei responsabile, în conformitate cu prevederile Legii nr. 180/2002 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare.

(10) O copie după dispoziția de retragere a Certificatului de atestare a calității de administrator va fi comunicată și președintelui asociației de proprietari, prin procedura indicată mai sus.

a. Acesta va constata încetarea de drept a contractului individual de muncă încheiat între administrator și asociația de proprietari, în conformitate cu prevederile art. 56 alin. 1 lit. g) din Codul Muncii, republicat. [1]

b. Președintele asociației de proprietari are obligația să procedeze, în termen de 10 zile, la convocarea unei adunări generale[2] în vederea înștiințării proprietarilor despre măsura dispusă față de administrator.

c. Termenul de 10 zile va fi comunicat președintelui prin scrisoarea cu confirmare de primire a cópiei dispoziției sau, în caz de neridicare a acesteia, prin procesul-verbal de afișare.

d. In temeiul art. 56 alin. 2 Codul Muncii, republicat, constatarea cazului de încetare de drept a contractului individual de muncă va fi făcută în termen de cinci zile lucrătoare de la intervenirea acestuia, în scris, prin decizia comitetului executiv reprezentat prin președintele asociației de proprietari[3] și se comunică persoanei aflată în situația respectivă în termen de cinci zile lucrătoare.

e. În cazul nerespectării de către președintele asociației de proprietari a obligațiilor indicate anterior, vor fi aplicate sancțiuni contravenționale față de acesta, conform prevederilor legale în vigoare.[4]

(11) După retragerea Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii, persoana căreia i s-a retras atestatul se poate înscrie pentru o nouă atestare, după o perioadă de minimum trei luni de la comunicarea retragerii, în condițiile legii, dacă retragerea nu s-a produs din motivul săvârșirii unor fapte de natură penală pentru care a primit amendă penală sau a fost condamnat definitiv sau cu suspendare a executării pedepsei.

(12) Degradarea, distrugerea sau pierderea Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii va fi adusă la cunoștința autorității publice — Directiei resurse umane, normare, organizare,salarizare - Compartimentul asociatii de proprietari, în termen de 48 de ore de la producerea evenimentului.

(13) Persoana fizică poate solicita, printr-o adresă, eliberarea unei adeverințe din care să reiasă faptul că este atestată, adeverință care va ține loc certificatului de atestare degradat sau pierdut.

INIȚIATOR	AVIZEAZĂ
PRIMAR	SECRETAR GENERAL UAT
DRĂGAN IONEL OVIDIU	ROTAR MIHAI

[2] . Art. 47 alin. 1 din Legea nr. 196/2018.

[3] . Art. 53 lit. K din Legea nr. 196/2018.

[4] . Art. 102 alin. 1 lit e din Legea nr. 196/2018.