ROMÂNIA

JUDEȚUL CLUJ

MUNICIPIUL GHERLA

NR. 4220/19.03.2021

ANUNȚ

Referitor la adoptarea

unui proiect de hotărâre privind Regulamentul

privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari

si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla

Primarul Municipiului Gherla, în temeiul Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și art. 8 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, aduce la cunoștința publicului elaborarea:

Referat şi proiect de hotărâre privind 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, în termen de 30 de zile lucrătoare de la data publicării prezentului anunț, adică 19.03.2021.

Proiectul de HCL însoțit de referatul de aprobare, poate fi studiat pe o perioadă de 30 de zile, la avizierul Primăriei Municipiului Gherla și pe site-ul instituției www.gherla.ro sau poate fi obținut în copie, pe bază de cerere adresată Compartimentului registratură, relații cu publicul și consiliul local, muncă în folosul comunității.

Ședința în cadrul căruia va fi dezbătut proiectul de HCL sus menționat va fi organizată și anunțată în termenele prevăzute de lege.

PRIMAR **SECRETAR GENERAL UAT**

CONSILIER SUPERIOR D. C. M.

ROMÂNIA

JUDETUL CLUJ

MUNICIPIUL GHERLA

Nr. 4214/19.03.2021

REFERAT DE APROBARE

a Proiectului de hotarare privind aprobarea

Regulamentului 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.

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

ROMÂNIA

JUDEŢUL CLUJ

CONSILIUL LOCAL GHERLA

NR. 4219/29/19.03.2021

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

din _____ 2021

a Proiectului de hotarare privind

Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla

Avand in vedere

- Referatul de aprobare privind aprobarea Regulamentului privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla, inregistrat sub nr.4214/19.03.2021;

- Raportul de specialitate de Directiei RUNOS, înregistrat sub nr. 4215/19.03.2021 prin care propune Consiliului Local al Municipiului Gherla aprobarea Regulamentului 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;

- prevederile Ordinului nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;

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 Regulamentul privind sprijinirea, îndrumarea, controlul asociatiilor de proprietari si atestarea administratorilor de condominii din Municipiul Gherla, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Se imputerniceste Primarul Municipiului Gherla sa ateste persoanele fizice in vederea dobandirii calitatii de administrator condominii la propunerea Compartimentului Asociatii de proprietari din cadrul Directiei RUNOS al Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Gherla.

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

Avizează pentru legalitate,

SECRETAR GENERAL,

ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL GHERLA
CONSILIUL LOCAL

REGULAMENT
PRIVIND SPRIJINIREA, ÎNDRUMAREA, CONTROLUL ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI SI ATESTAREA ADMINISTRATORILOR DE CONDOMINII DIN MUNICIPIUL GHERLA

CAP.I DISPOZIȚII GENERALE
Art. 1 În înțelesul prezentei hotărâri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:
administrator — persoana fizică cu atestat valabil, persoană fizică autorizată cu atestat valabil sau persoana juridică specializată autorizată cu obiect de activitate administrarea condominiilor;
atestat valabil — actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare profesională, sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local 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;
cenzor/ comisie de cenzori - persoană fizică ce trebuie să aibă cel puțin studii medii în domeniul economie sau studii în domeniul juridic sau persoană juridică ce trebuie să aibă domeniul de activitate contabilitate, audit financiar sau consultanță în domeniul fiscal;
control asupra activității financiar-contabile acțiunile prin care sunt verificate documentele contabile și justificative;
regulament al condominiului- document de ordine interioară a1 asociației de proprietari care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a unui condominiu;
petiție - cererea, reclamația, sesizarea sau propunerea formulată în nume propriu, în scris ori prin poșta electronică, pe care un proprietar sau orice persoană care se consideră vătămată o poate adresa autorităților și instituțiilor publice locale;
preschimbarea atestatului — activitatea de emitere a unui nou atestat ca urmare a expirării valabilității sau ca urmare a schimbării condițiilor de formă sau de fond a acestuia;
publicitate — activitatea de aducere la cunoștința proprietarilor sau oricăror alte persoane interesate, prin corespondență scrisă ori electronică, afișare a actelor, documentelor ori a

oricăror alte înscrisuri care provin sau se referă la activitatea asociației, organelor acesteia, administratorului ori proprietarilor;
compartimentul specializat – Compartimentul de Asociații de Proprietari, din cadrul Direcției RUNOS, al Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Gherla;
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 cotele- părți indivize de proprietate comună.

CAP.II INDRUMAREA, SPRIJINIREA SI CONTROLUL ASOCIATIILOR DE PROPRIETARI

Art.2. (1) In cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Gherla, funcționează Direcția RUNOS, în cadrul căreia este Compartimentul Asociații de Proprietari;
(2) Serviciul propune Primarului, după verificarea condițiilor, eliberarea/retragerea atestatului pentru persoanele fizice care îndeplinesc/nu îndeplinesc condițiile legale în vederea dobândirii sau exercitării activității de administrator de condominii.
Art.3. Consilierii din cadrul compartimentului specializat asigură îndrumarea și sprijină asociațiile de proprietari pentru realizarea scopurilor și sarcinilor ce le revin în administrarea imobilelor, în conformitate cu prevederile legale ale Legii nr. 196/2018 și au în principal următoarele atribuții:
Asigură legătura cu organele asociațiilor de proprietari și cu administratorii imobilelor, sprijină, îndrumă și controlează activitatea administrativă a acestora;
Acordă consultanță privind transformarea asociațiilor de locatari în asociații de proprietari, precum și pentru constituirea asociațiilor de proprietari cu respectarea termenului legal de transformare;
Actualizează lunar baza de date cu asociațiile de proprietari pe baza datelor de contact transmise de către asociația de proprietari unde au avut loc astfel de modificări
Efectuează controale și verificări la sesizare ori din oficiu, conform ordinii de priorități, dispun măsuri și stabilesc recomandări în vederea remedierii deficiențelor constatate;
Urmăresc aplicarea măsurilor dispuse și încadrarea în termenele stabilite;
Acordă consiliere conducerilor asociațiilor de proprietari în ceea ce privește interpretarea actelor normative din domeniu;
Primesc și verifică cererile și documentele în vederea eliberării atestatelor sau reînnoirii acestora;
Participă la activități, acțiuni, proiecte ori programe derulate de către primărie ori alte persoane juridice care se referă sau au legătură cu asociațiile de proprietari.

CAP. III ATESTAREA PERSOANELOR FIZICE CA ADMINSTRATOR DE CONDOMINII

Art. 4. (1) Calitatea de administrator de condominii se dovedește prin atestatul valabil al persoanei fizice care deține certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii și îndeplinește condițiile legale la momentul eliberării atestatului.
(2) Persoanele fizice sunt atestate de către Primar, la propunerea Direcției RUNOS din cadrul autorității administrației publice locale, în baza prezentei hotărâri a consiliului local.

(3) Pentru emiterea atestatului, persoanele fizice trebuie să depună la compartimentul specializat o cerere scrisă adresată Primarului însoțită de următoarele documente:
a) actul de identitate – original și copie conform cu originalul;
b) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii – în original și copie conform cu originalul;
c) certificat de cazier judiciar care atestă că nu a suferit nici o condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitiv pentru infracțiune de natură economico-financiară – în original în termenul de valabilitate;
d) certificat de cazier financiar - în original în termenul de valabilitate;
Documentele solicitate vor fi prezentate într-un dosar de plastic, urmând a fi avizate conform originalelor de către Direcția RUNOS din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Gherla după care ulterior vor fi depuse la registratura Primăriei Municipiului Gherla.
(4) Dacă persoana care solicită atestarea are fapte înscrise în cazierul fiscal cererea va fi respinsă și nu se va propune Primarului eliberarea atestatului de administrator de condominiu.
(5) Numai dacă sunt întrunite toate condițiile legale, atât cele de formă cât și cele de fond, compartimentul specializat propune Primarului emiterea atestatului de administrator de condominiu. O nouă cerere poate fi depusă după îndeplinirea tuturor condițiilor care au dus la respingerea cererii inițiale.
(6) Dacă persoana fizică care solicită atestatul nu îndeplinește vreuna din condițiile legale va fi înștiințată în scris despre situația constatată.
(7) Eliberarea atestatului se face de către compartimentul specializat personal titularului, pe baza de semnătură.
Art. 5. (1) Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și se afișează, prin grija administratorului, la avizier, la data intrării in vigoare a contractului de administrare.
(2) Comitetul executiv al asociației de proprietari poate solicita administratorului, oricând în timpul exercitării relațiilor contractuale/munca, atunci când consideră că este necesar, prezentarea certificatului de cazier fiscal ori constituirea unei garanții materiale.
(3) Neprezentarea cazierului judiciar ori a cazierului fiscal sau menționarea în certificatul de cazier judiciar a vreunei hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiune de natură economico-fiscală ori înscrierea unei fapte în cazierul fiscal, poate atrage rezilierea contractului de administrare ori încetarea contractului individual de muncă încheiat cu asociația de proprietari ori cu persoana juridică specializată cu obiectul de activitate administrarea condominiilor.
(4) Menționarea în certificatul de cazier judiciar a vreunei hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiune de natură economico-fiscală ori înscrierea unei fapte în cazierul fiscal, ulterior eliberării atestatului, atrage retragerea atestatului.
(5) La cererea asociației de proprietari care a suferit un prejudiciu cauzat de administrator constatat print-o hotărâre judecătorească definitivă, atestatul administratorului va fi retras.

CAP. IV DISPOZITII FINALE

Art. 6. Organele de conducere a asociațiilor de proprietari și administratorul sunt obligați să sprijine activitatea inspectorilor compartimentului specializat în cadrul verificărilor sau controalelor administrative la sesizare ori din oficiu și să asigure informarea și înștiințarea

proprietarilor despre orice activități, acțiuni, proiecte ori programe derulate de către primărie ori alte persoane juridice care se referă sau au legătura cu asociațiile de proprietari.
Art. 7. Proprietarii de locuințe ori spații cu altă destinație decât aceea de locuințe din cadrul condominiilor sunt obligați să se organizeze în asociații de proprietari în scopul reparării, întreținerii și igienizării proprietății comune indivize.
Art. 8. Datele de contact cuprind numele, prenumele, număr de telefon, adresa, ale președintelui, membrilor comitetului executiv, cenzorilor și administratorilor.
Art. 9. (1) Registrul unic de procese – verbale al asociației de proprietari și Registrul de evidență al corespondenței sunt documente obligatorii care sunt numerotate, sigilate și parafate de către președintele asociației.
(2) Organele de conducere a asociației de proprietari și administratorul răspund de completarea, integritatea, legalitatea, realitatea, autenticitatea, păstrarea și prezentarea dosarului de înființare și a documentelor ori registrelor asociației de proprietari și au obligația eliberării și comunicării unor copii sau extrase certificate după înscrierile făcute în acestea.
Art. 10 Dispozițiile prezentului Regulament se completează cu prevederile legislației în vigoare, orice modificare a legislației se va opera și asupra prezentului Regulament, odată cu intrarea în vigoare.
Art. 11. Anexele nr. 1 si 2 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Anexa 1 la Regulament

FIȘĂ CU DATELE DE IDENTIFICARE

Nr. crt.	Detalii	Explicații
1	Denumirea asociației de proprietari	Conform hotărârii judecătorești
2	Adresa sediului	Stradă, număr, apartament sau spațiu
3	Hotărârea judecătorească	Număr data număr dosar
4	Codul de identificare fiscală	Conform certificatului fiscal
5	Datele de identificare ale contului bancar	Sucursala și codul IBAN
6	Adresa de corespondență	Adresa sediului sau cea aleasă
7	Adresa de poștă electronică	Adresa electronică creată, aleasă ori asociată
8	Numele și prenumele președintelui	
9	Nr. telefon președinte	
10	Adresa președintelui	
11	e-mail președinte	
12	Numele și prenumele administratorului	
13	Adresa administratorului	
14	Nr. telefon administrator	
15	e-mail administrator	
16	Numele și prenumele cenzorului – persoană fizică	
17	Adresa cenzorului	
18	Nr. telefon cenzor	
19	e-mail cenzor	
20	Numărul proprietăților individuale	Apartamente sau spații cu alta destinație
21	Numărul membrilor asociației	Proprietari înscriși în asociație
22	Numărul de persoane din cartea de imobil	
23	Numărul de persoane din ultima lista de plată	
24	Bloc	
25	Adresă	Stradă, număr
26	Scară	
27	Număr de apartamente	
28	Spații cu altă destinație	
29	Conectat/ deconectat de la RADET (parțial/total)	
30	Suprafața utilă totală	
31	Regim înălțime	(P + nr. etaje)
32	Anul construcției	
33	Structura clădirii	

Fiecare scara din bloc si fiecare bloc din cadrul asociației vor fi evidențiate separat (pct. 24-33).
Pentru cenzorul sau administratorul persoana fizica autorizata ori persoana juridica se vor face mențiunile corespunzătoare referitoare la: datele de contact ale reprezentantului legal, sediu, numărul de înmatriculare in registrul comerțului si codul de identificare fiscala,

precum si datele de contact ale angajatului care prestează efectiv activitatea de cenzor sau de administrare.
Toate modificările ulterioare vor fi anunțate, în scris, către Compartimentul Asociații de Proprietari, al Direcției RUNOS din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Gherla.

Data **Președinte asociație,**

Anexa nr. 2 la Regulament

CERERE

PENTRU ATESTAREA ADMINISTRATORILOR DE CONDOMINII

Subsemnatul(a)_____ cu domiciliul în strada _____nr._____bl._____sc._____et._____ap._____ CNP_____tel._____ ___, vă rog să-mi aprobați eliberarea atestatului pentru administrarea condominiilor.

Anexez:
Cererea tip de înscriere;
Act de identitate BI/CI;
Certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii;
Cazierul judiciar;
Cazierul fiscal;

Data **Semnătură**

Datele dumneavoastre personale sunt prelucrate de către Primăria Municipiului Gherla în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene 679/2016 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercită drepturile prevăzute în Regulamentul Uniunii Europene 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresă Primăriei Municipiului Gherla.