

Regulamentul privind atestarea “administratorilor de imobile”.pe raza orasului Siret

CAPITOLUL I PREVEDERI LEGALE

Art.1 Administratorul de imobile este persoana fizica atestata in conditiile Legii nr.230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, publicata in M.O 490/23.07.2007 si a H.G. nr.1588/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007 privind infiintarea ,organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, publicata in M.O 43/18.01.2008, ce desfasoara activitatea de administrare a condominiului care include activitati de administrare tehnica, de contabilitate si de casierie.

Art.2 Atestarea persoanelor fizice care intentioneaza sa ocupe functia de “ administrator de imobil” se face de catre Primar , conform prevederilor art.54 din Legea nr.230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si ale art.58 din H.G. nr.1588/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007.

Atestatul reprezinta actul fara de care o persoana nu poate avea calitatea de administrator in cadrul asociatiile de proprietari.

CAPITOLUL II ATESTAREA ADMINISTRATORILOR

Art.3 Candidatii la atestare se pot inscrie in vederea sustinerii examenului la sediul Primariei Orasului Siret. Data sustinerii examenului de atestare va fi stabilita cand, ca regula, exista un numar de minim 2 solicitari si va fi anuntata in presa locala, pe pagina de internet si prin afisare la avizierul Primariei Orasului Siret.Totodata va fi afisata si bibliografia pentru examen.

Art.4 Pentru obtinerea atestatului de ‘administrator de imobile’, se pot inscrie la examen persoanele care indeplinesc urmatoarele conditii :

- Sa aiba cetatenia romana ;
- Sa aiba capacitate deplina de exercitiu ;

- Sa aiba starea de sanatate corespunzatoare desfasurarii unei astfel de activitati, confirmata in scris de medicul de familie ;
- Sa aiba cel putin diploma de bacalaureat ;
- sa aiba pregatirea profesionala corespunzatoare postului de administrator, conform legii (absolvent al cursului de administrarea asociatiilor de proprietari) ;
- sa nu fi fost condamnat sau sa nu fie in curs de urmarire penala ori de judecata pentru savarsirea unei infractiuni..

Art.5 Actele care se vor anexa la cererea de atestare adresata Primarului Orasului Siretsunt :

- curriculum vitae ;
- copie dupa cartea de idenitate ;
- copii legalizate dupa certificatul de nastere, certificatul de casatorie (unde este cazul) ;
- copii dupa actele de studii si cursuri de calificare ;
- certificatul de cazier judiciar ;
- adeverinta medicala eliberata de medicul de familie.

CAPITOLUL III COMISIA DE ATESTARE

Art.6 Comisia de atestare a administratorilor de imobile din asociatiile de proprietari este numita prin Dispozitia Primarului Orasului. Dincomisie vor face parte si reprezentanti ai Consiliului Local, stabiliti prin hotarare a acestuia.

Art.7 Comisia de atestare are in principal urmatoarele atributii :

- a) Primeste si inregistreaza dosarele candidatilor inscrisi pentru atestare si certifica pentru conformitatea documentelor;
- b) Verifica indeplinirea conditiilor de participare la examen a solicitantilor ;
- c) Stabileste si afiseaza lista candidatilor care indeplinesc conditiile de participare la examen ;
- d) Stabileste 5 variante de subiecte pentru examen, varianta aleasa fiind stabilita prin tragere la sorti,corecteaza lucrarile sigilate si le noteaza;
- e) Elaboreaza documentele finale referitoare la rezultatele examenului ;
- f) Asigura comunicarea rezultatelor si primirea contestatiilor cat si transmiterea acestora catre comisia de solutionarea a contestatiilor.

Art.8 Comisia de atestare ia decizii cu privire la :

- Admiterea sau respingerea cererilor de atestare ale solicitantilor ;
- Admiterea sau respingerea candidatilor, in urma examinarii.

CAPITOLUL IV EXAMENUL PENTRU OBTINEREA ATESTATULUI

Art.9 Evaluarea capacitatii solicitantului se va determina prin proba scrisa ce va contine intrebari din legislatia specifica domeniului de organizare si functionare a asociatiilor de proprietari, legislatia muncii, contabilitate, cunostinte tehnice de baza (constructii locuinte, instalatii sanitare de alimentare cu apa, agent termic, gaze naturale), cunostinte juridice de baza.

Art.10 Notele acordate cat si varianta de subiecte se consemneaza intocmai in procesul-verbal intocmit de secretariatul comisiei de atestare si semnat obligatoriu de catre toti membrii prezenti ai comisiei. Nota minima pentru a fi declarat admis este 5.

Art.11 Termenul de afisare a rezultatelor obtinute este de maxim 10 zile de la sustinerea examenului. Candidatilor declarati admisi li se vor inmana certificatele de atestare in termen de 30 de zile de la afisarea rezultatelor.

CAPITOLUL V RETRAGEREA CERTIFICATULUI DE ATESTARE

Art.12 Certificatul de atestare ca administrator de imobil, se elibereaza pentru o perioada nedeterminata, cu exceptia situatiilor cand este anulat sau retras conform legii si este valabil pe tot teritoriul Romaniei, conform H.G.1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari.

Art.13 Certificatul de atestare va cuprinde datele de identificare ale titularului si autoritatea administratiei publice locale emitente.

Art.14 Certificatul de atestare poate fi retras de catre autoritatea administratiei publice locale emitente – în speță de către primarul orasului Siret , la propunerea motivata a Comisiei Relatii, Indrumare Asociatii de Proprietari, in urmatoarele situatii:

1) Neindeplinirea conditiilor in care a fost emis, prevazute in art.35, alin.3 din Legea 230/2007, respectiv cand administratorul nu mai prezinta garantiile profesionale si materiale avute in vedere la emiterea atestatului, daca a fost condamnat definitiv pentru vreo infractiune (art.58,alin.4 din Normele metodologice de aplicare a Legii 230/2007)sau daca nu mai prezinta garantiile morale acceptate de comitetul executiv al asociatiei de proprietari,art.22, alin.4 din Normele metodologice de aplicare a Legii 230/2007 ;

2) Nerespectarea atributiilor prevazute la art.36 din Legea 230/2007 si la art.22,alin 5 din H.G.1588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 230/2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari, si anume ;

a) neprestarea serviciilor conform atributiilor, obligatiilor si responsabilitatii lor atribuite de comitetul executiv, in conditiile legislatiei in vigoare ;

b) gestionarea bunurilor materiale si a fondurilor banesti, daca nu are angajat casier ;

c) efectuarea formalitatilor necesare in angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea si intretinerea cladirii, derularea si urmarirea realizarii acestor contracte ;

d) asigurarea cunosterii si respectarii regulilor cu privire la proprietatea comuna ;

e) gestionarea modului de indeplinire a obligatiilor cetatenesti ce revin proprietarilor in raport cu autoritatile publice ;

f) neindeplinirea oricaror alte obligatii expres prevazute de lege, precum si a celor stabilite prin contractul incheiat cu asociatia de proprietari.

3) Incalcarea atributiilor prevazute la punctul 2 se poate realiza in mod concret prin :

a) nedepunerea la departamentul specializat din cadrul Primariei Orasului Siret , la termenele prevazute de lege, a situatiei soldurilor elementelor de activ si pasiv ;

b) lipsa documentelor justificative legale pentru platile facute din mijloacele financiare ale asociatiei de proprietari ;

c) neefectuarea la termen a platilor catre debitori desi existau disponibilitati banesti in casierie sau in contul bancar;

d) neprezentarea, in vederea verificarii, a documentelor asociatiei de proprietari, la solicitarea compartimentului specializat din cadrul Primariei Orasului Siret ;

e) repartizarea cheltuielilor comune, favorizand sau defavorizand unii locatari, fara respectarea sumelor inscise in facturile emise si a tarifelor practicate de furnizorii de servicii si utilitati;

- f) nepredarea catre conducere a documentelor asociatiei in cazul schimbarii sale din functie;
- g) in cazul necompletarii pe o perioada mai mare de o luna a documentelor financiar-contabile obligatorii pentru asociatiile de proprietari care au optat pentru organizarea si conducerea contabilitatii in partida simpla, prevazute de ordinul ministrului finantelor aflate in vigoare ;
- h) alte fapte prin care se incalca atributiile prevazute la punctul 2.

Art.15 Faptele prevazute la art.14, punctul 2, pot constitui contraventii, conform art.56,alin.1,lit.b si alin.2,lit.a, care sunt sanctionate de catre primar sau de imputernicitii acestuia cu amenda de la 500 la 3000 lei.

Potrivit art.57 lin Legea 230/2007, raportat la art.5,alin.3,lit.b din Ordonanta Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aceste fapte administratorului i se poate aplica sanctiunea complementara de retragere a atestatului, de catre autoritatea care l-a emis. Retragerea atestatului se face de către primarul oraşului Siret.

CAPITOLUL VI DISPOZITII FINALE

Art.17 Retragerea avizului duce la imposibilitatea persoanei in cauza de a continua activitatea la asociatiile de proprietari.

Art.18 Mentinerea in functie sau angajarea de catre comitetul executiv, respectiv de presedintele asociatiei, a unui administrator neatestat sau caruia i-a fost retras atestatul atrage dupa sine aplicarea de sanctiuni contravenționale persoanelor vinovate, conform art.56 alin.1 lit b din Legea nr.230/2007.

Intocmit,
Întocmit,

Director DADPP, Dorin Zoară
C.J. Adrian Ioniță