

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a persoanelor fizice în vederea ocupării funcției de administrator de imobile

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrată sub nr. 8/CLM/2013, prin care se propune aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a persoanelor fizice în vederea ocupării funcției de administrator de imobile;
- raportul Biroului Indrumare și Control Asociației de Proprietari, precum și avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- prevederile art. 54 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 58 din Hotărârea Guvernului nr. 1.588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/ 2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 53/2003 privind Codul muncii, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 36, alin. (2), lit. d) și alin. (6), lit. a), pct. 19, art. 45, alin. (1), art. 49 și art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1.- Se aprobă Regulamentul privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a persoanelor fizice în vederea ocupării funcției de administrator de imobile, regulament prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Prezenta hotărâre intră în vigoare cu data afișării și postării pe pagina de internet a Primăriei municipiului Buzău.

Art.3.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Biroului Indrumare și Control Asociației de Proprietari, comisia de atestare și comisia de soluționare a contestațiilor, precum și asociațiile de proprietari din municipiul Buzău, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
consilier Nicolaie – Sebastian – Valentin Radu

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Ștefan Nedelcu

Buzău, 31 ianuarie 2013
Nr. 12

Hotărârea a fost adoptată cu 23 voturi pentru, - voturi împotriva și - abțineri din numărul total de 23 consilieri în funcție.

ANEXA

la Hotărârea nr. 12 din 31 ianuarie 2013
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

REGULAMENT

**privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a persoanelor fizice în vederea ocupării
funcției de administrator de imobile**

CAPITOLUL I DISPOZITII GENERALE

Art.1.- Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și procedurii privind organizarea și desfășurarea examenului de atestare a persoanelor fizice în vederea ocupării funcției de administrator de imobile .

Art.2.- Regulamentul stabilește scopul, cadrul de referință și metodologia atestării persoanelor fizice pentru desfășurarea activității de administrare a proprietăților imobiliare.

Art.3.- Scopul atestării persoanelor fizice constă în evaluarea competențelor și pregătirii profesionale în vederea certificării calității și îndeplinirii activității de administrator de imobile.

Art.4.- Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- art. 54 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 58 din Hotărârea Guvernului nr. 1.588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, 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 sau instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

Art.5.- În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

1. clădire – bloc de locuințe – condominiu – proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, definite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe și proprietatea comună indiviză.

Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

2. asociație de proprietari – forma de asociere autonomă, de organizare și de reprezentare a intereselor comune a majorității proprietarilor unui condominiu, cu personalitate juridică, fără scop patrimonial, organizată în condițiile prevăzute de lege;

3. persoana fizică - omul considerat ca subiect cu drepturi și cu obligații și care participă în această calitate la raporturile juridice civile;

4. persoana juridică - organizație care, având o alcătuire de sine stătătoare și un patrimoniu propriu în vederea îndeplinirii unui anume scop admis de lege , este subiect cu drepturi și cu obligații, deosebit de persoanele fizice care intră în componența ei;

5. atestat-actul care dovedește calitatea de administrator de imobil;

6. autorizație - documentul prin care se atestă legalitatea desfășurării activității de administrare a imobilelor;

7. administrator de imobile - orice persoană fizică atestată ce desfășoară activitatea de administrare a condominiului ce include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune.

CAPITOLUL II

ATESTAREA PERSOANELOR FIZICE IN VEDEREA OCUPARII FUNCTIEI DE ADMINISTRATOR DE IMOBILE

Art.6.- Administratorul de imobile este persoana fizică atestată în condițiile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Guvernului nr. 1.588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007, cu modificările și completările ulterioare și care desfășoară activitatea de administrare a condominiului care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie.

Art.7.- Pentru a putea desfășura activitatea de administrare a condominiilor, persoanele fizice trebuie să îndeplinească cumulativ condițiile prevăzute la art.12 din Regulament.

Art.8.(1) Persoana fizică care îndeplinește funcția de administrator de imobile trebuie să dețină certificat de atestare a pregătirii profesionale, care să confirme dobândirea cunoștințelor profesionale.

(2) Atestatul reprezintă actul care dovedește calitatea de administrator de imobile într-o asociație de proprietari.

Art.9.- (1) Certificatul de atestare a pregătirii profesionale pentru administratorii de imobile este eliberat de primarul municipiului Buzău.

(2) Certificatul va avea înscris seria, numărul, datele de identificare ale titularului, autoritatea emitentă, sesiunea de examinare, media obținută și data eliberării.

Art.10.- Atestarea persoanelor fizice care intenționează să ocupe funcția de administrator de imobil se face de către primarul municipiului conform prevederilor art. 54 din Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprie-tari și ale art. 58 din Hotărârea Guvernului nr. 1.588/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 230/2007, după absolvirea unui curs de perfecționare de persoana fizică interesată.

Art.11.- Solicitanții pot formula cerere de înscriere la examenul de atestare, la care vor anexa înscrisurile prevăzute la art.13, alin. (1) din prezentul Regulament, cu cel mult 30 de zile înainte de data stabilită pentru examen. Cererea tip o vor depune la Registratura generală sau Biroul Indrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Buzău.

Art.12.- Pentru a putea desfășura activitatea de administrator de imobile, persoanele fizice trebuie să îndeplinească la angajare, cumulativ, următoarele condiții:

- să aibă capacitatea deplină de exercițiu;
- să fie apte medical și psihologic pentru desfășurarea activității;
- să aibă cel puțin diploma de bacalaureat;
- să aibă pregătire profesională corespunzătoare postului, dovedită prin atestatul de administrator de imobile;
- să nu fi fost condamnat sau să nu fie în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni.

Art.13.(1) Pentru înscrierea la examenul de atestare, persoanele fizice solicitante vor prezenta următoarele documente:

- curriculum vitae;
- copii după cartea de identitate, certificatul de naștere și certificatul de căsătorie (dacă este cazul);
- copii după actele de studii și cursuri de calificare;
- certificatul de cazier judiciar;
- dovada că sunt apte medical și psihologic pentru desfășurarea activității de administrator de imobile (adeverință eliberată de medicul de familie și aviz psihologic);

(2) La depunerea dosarului, candidații vor prezenta și originalele actelor care sunt anexate la dosar în copie, în scopul confruntării și certificării lor.

Art.14.- Certificatele de atestare a pregătirii profesionale se obțin în urma promovării unui examen pe bază de test - grilă, cu 50 de întrebări, fiecare întrebare notându-se cu două puncte, și o probă orală (interviu) organizat de Comisia de atestare constituită prin dispoziția Primarului Municipiului Buzău.

Art.15. (1) Testul-grilă, care este stabilit de comisia de atestare, se consideră promovat în cazul obținerii a cel puțin 70 de puncte.

(2) Rezultatul testării va fi afișat la sediu Primăriei Municipiului Buzău în termen de 10 zile de la data susținerii acestuia, iar eventualele contestații vor fi depuse în termen de 2 zile de la afișare la sediul Primăriei Municipiului Buzău. Contestațiile formulate vor fi soluționate de comisia prevăzută la art. 30 din Regulament, în termen de 7 zile de la data înregistrării acestora.

Art.16. (1) Candidații care au promovat testul - grilă, fiind probă eliminatorie, vor susține proba orală conform planificării stabilită de comisia de atestare.

(2) Pentru fiecare candidat în parte membrii comisiei vor acorda calificativul admis sau respins, după caz.

Art.17.- La susținerea probei orale, pentru fiecare candidat se întocmește un proces - verbal ce conține întrebările adresate de către membrii comisiei și răspunsurile solicitantului. Procesul - verbal se semnează de către membrii comisiei și de candidat.

Art.18. (1) Rezultatul examenului pentru fiecare candidat în parte se consemnează într-un proces - verbal întocmit de secretarul comisiei și semnat de toți membrii prezenți.

(2) Rezultatul final al examenului se consemnează, după soluționarea eventualelor contestații, într-un raport întocmit de comisia de atestare.

Art.19.- Comisia va solicita primarului Municipiului Buzău apro-barea, prin dispoziție. a listei cu persoanele fizice care au promovat examenul de atestare ca administrator de imobile.

Art.20.(1) Cetificatul de atestare a pregătirii profesionale este valabil pe tot teritoriul Romaniei.

(2) Certificatele de atestare se eliberează în termen de 30 de zile de la emiterea dispoziției primarului privind aprobarea listei cu persoanele atestate ca administrator de imobile.

Art.21.(1) In situația în care persoanele fizice, care la data organizării examenului de atestare îndeplinesc funcția de administrator în cadrul unei asociații de proprietari și nu au promovat examenul, compartimentul specializat din cadrul Primăriei Municipiului Buzău va comunica președintelui asociației de proprietari, în care acesta își desfășoară activitatea, rezultatul examinării.

(2) In acest caz, președintele are obligația de a convoca de urgență comitetul executiv al asociației în vederea luării măsurilor legale ce se impun pentru angajarea unui administrator atestat.

CAPITOLUL III

COMISIA DE ATESTARE SI COMISIA DE SOLUTIONARE A CONTESTATIILOR

Art.22.- La nivelul autorității locale se constituie comisia de atestare a persoanelor fizice care doresc desfășurarea activității de administrator de imobile.

Art.23.- Comisia de atestare a administratorilor de imobile din asociațiile de proprietari va fi numită prin dispoziție de primar, la propunerea Biroului Indrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei municipiului Buzău. In componența comisiei de atestare vor exista și un reprezentant al asociațiilor de proprietari din cadrul municipiului Buzău.

Art.24.- Comisia de atestare are în principal următoarele atribuții:

- a) primește și înregistrează cererile candidaților înscriși pentru atestare și certifică pentru conformitate documentele depuse ;
- b) verifică îndeplinirea condițiilor de participare la examen a solicitanților;
- c) stabilește și afișează lista candidaților admiși pentru examen;
- d) stabilește subiectele de examen, corectează și notează lucrările scrise;
- e) elaborează documentele finale referitoare la rezultatele examenului;
- f) asigură comunicarea rezultatelor și primirea contestațiilor, cât și transmiterea acestora către comisia de soluționare a contestațiilor;
- g) evaluează calitățile profesionale ale administratorilor cu ocazia testării anuale, acolo unde aceasta este cerută de comitetul executiv al asociațiilor de proprietari și unde s-au produs pagube materiale sau de altă natură și care au adus prejudicii proprietarilor.

Art.25.- Comisia de atestare hotărăște cu privire la :

- a) admiterea sau respingerea cererilor de atestare ale solicitanților;
- b) admiterea sau respingerea candidaților, în urma susținerii examenului de atestare;
- c) admiterea sau respingerea administratorilor de imobile cu ocazia evaluărilor.

Art.26.- Biroul Indrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei municipiului Buzău propune primarului pentru atestare, în baza raportului încheiat de către Comisia de atestare, lista cu persoanele care au fost admise sau respinse în urma susținerii examenului de administrator de imobile.

Art.27.- La sediul Primăriei municipiului Buzău, cât și pe site-ul Primăriei se va afișa, cu cel puțin 5 zile înaintea desfășurării examenului, lista nominală a persoanelor fizice programate în vederea susținerii examenului de atestare. De asemenea, se vor afișa și alte informații utile, precum și rezultatele examenului de atestare.

Art.28.- Anunțul trebuie să conțină în mod obligatoriu:

- a) scopul pentru care se dă examenul;
- b) denumirea și sediul instituției care dă anunțul;
- c) locul și data când începe depunerea dosarelor;
- d) data limită de depunere a dosarelor;
- e) documentele necesare atestării;
- f) data și locul de desfășurare a examenului;
- g) bibliografia;
- h) numărul de telefon de la care se pot obține informații suplimentare.

Art.29.(1) Comisia de atestare își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile prezentului regulament.

(2) Comisia este formată din cinci membrii, specializați în domeniul juridic, tehnic, financiar-contabil, al legislației muncii și a raporturilor de muncă, un reprezentant al asociațiilor de proprietari, desemnați prin dispoziție emisă de Primarul municipiului Buzău, la propunerea Biroului Indrumare și Control Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei municipiului Buzău.

Art.30.(1) Comisia pentru soluționarea contestațiilor este formată din trei membrii desemnați prin dispoziție de către primar din rândul specialiștilor în domeniul juridic și/sau economic din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Comisia pentru soluționarea contestațiilor formulate de către candidații la examenul de atestare are obligația de a se pronunța printr-un raport motivat, în termen de 7 zile de la data comunicării acesteia de către comisia de atestare.

CAPITOLUL IV VIZA ANUALA A ADMINISTRATORILOR ATESTATI

Art.31.(1) Certificatul de atestare a pregătirii profesionale este valabil în condițiile vizării sale anuale, situație în care administratorul de imobile va depune la sediul autorității emitente certificatul de cazier judiciar (dacă este cazul și i se solicită), precum și dovada că este apt din punct de vedere medical și psihologic pentru desfășurarea unei astfel de activități .

(2) Administratorul de imobile va solicita viza anuală compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Buzău odată cu depunerea bilanțului financiar – contabil pentru încheierea anului financiar-contabil anterior, dar nu mai târziu de 31 martie a anului în curs;

Art.32.- Comisia de atestare poate solicita verificarea profesională a administratorului în urma activității desfășurate la nivelul asociației de proprietari, dacă acesta înregistrează abateri sau reclamații justificate pe parcursul anului.

Art.33.- Se poate organiza evaluare și la cererea administratorului al cărui atestat a fost suspendat, cât și la cererea președintelui de asociație.

Art.34.(1) Testul va conține 20 de întrebări, din legislația specifică activității de administrare a imobilelor, iar fiecare întrebare se notează cu cinci puncte.

(2) Testul - grilă care este stabilit de comisia de atestare și se consideră promovat în cazul obținerii a cel puțin 70 de puncte.

Art.35.- Prevederile art.15, alin. (2), precum și cele ale art.18, alin.(2) se aplică în mod corespunzător.

CAPITOLUL V

RETRAGEREA SI SUSPENDAREA CERTIFICATULUI DE ATESTARE A ADMINISTRATORULUI DE IMOBILE

Art.36.(1) Certificatul de atestare poate fi retras sau suspendat de către autoritatea emitentă la propunerea motivată a serviciului specializat din cadrul Primăriei municipiului Buzău. Retragerea sau suspendarea certificatului de atestare se dispune prin dispoziția primarului.

(2) De la data suspendării atestatului persoana în cauză mai poate ocupa funcția de administrator **maxim 30 zile**, în baza unei împuterniciri scrise de către autoritatea emitentă, perioadă în care va duce la îndeplinire măsurile stabilite în urma actului constatator, sau va preda către comisia de cenzori și comitetului executiv situația patrimonială și financiară a asociației de proprietari;

(3) De buna funcționare în această perioadă răspund președintele și comitetul executiv al asociației de proprietari.

Art.37.- Certificatul de atestare al administratorilor de imobile se suspendă în următoarele cazuri:

a) când împotriva persoanei atestate a început o cercetare penală în legătură cu activitatea pentru care a fost atestată;

b) când agentul constatator ia măsura complementară a suspen-dării atestatului administratorului de imobile ca urmare a aplicării uneia din sancțiunile contravenționale prevăzute la art. 56, alin. (1), lit.b) din Legea nr. 230/207 pentru neîndeplinirea de către administrator a următoarelor atribuții:

1) prestarea serviciilor conform atribuțiilor, obligațiilor și responsabilităților atribuite de comitetul executiv, în condițiile legislației în vigoare;

2) gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești, dacă nu are angajat un casier;

3) efectuarea formalităților necesare în angajarea contractelor cu furnizorii/prestatorii de servicii pentru exploatarea și întreținerea clădirii, derularea și urmărirea realizării acestor contracte;

4) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor cu privire la proprietatea comună;

5) gestionarea modului de îndeplinire a obligațiilor cetățenești ce revin proprietarilor în raport cu autoritățile publice. Obligațiile cetățenești sunt cele stabilite, potrivit legii, de adunarea generală a asociației;

6) nerespectarea oricăror alte obligații expres prevăzute de lege, precum și a celor stabilite prin contractul încheiat cu asociația de proprietari. Solicitarea poate fi făcută de către președintele de asociație sau comitetul executiv al asociației de proprietari;

c) nerespectarea obligației de întocmire și completare a registrului jurnal, registrului inventar, registrului pentru evidența fondului de reparații, registrului pentru evidența fondului de rulment, registrului pentru evidența sumelor speciale, registrului pentru evidența fondului de penalizări, precum și alte formulare specifice activității de contabilitate prevăzute prin acte administrative sau a altor dispoziții emise de președintele și comitetul executiv al asociației, atunci când acesta îndeplinește prin cumul și funcția de contabil.

Pentru situațiile prevăzute la punctele b) și c) perioada suspendării este de 30 zile sau dacă ducerea la îndeplinire a măsurilor și termenelor dispuse prin actele de constatare este mai mare de 30 zile, pe perioada necesară, fără a depăși 2 luni. Îndeplinirea măsurilor dispuse este constatată prin încheierea unui nou act de constatare de către reprezentanții Biroului Indumare și Control Asociației de Proprietari din cadrul Primăriei municipiului Buzău și determină de drept încetarea sancțiunii suspendării certificatului de atestare;

d) cu ocazia evaluării capacității profesionale (dacă este cazul) nu a promovat testul. În acest caz suspendarea nu poate fi mai mare de 30 zile, interval în care are obligația de a solicita o nouă evaluare și de a promova testul.

e) dacă nu s-a prezentat la viza anuală stabilită potrivit art.31 din Regulament.

Art.38.- Certificatul de atestare se retrage în următoarele cazuri:

a) când a fost suspendat de două ori, iar a treia oară se săvârșesc abateri similare celor pentru care s-au dispus suspendărilor anterioare ale acestuia;

b) când nu mai sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 12 din Regulament;

c) când persoana atestată a fost urmărită și condamnată printr-o hotărâre judecătorească, definitivă și irevocabilă, pentru săvârșirea unor fapte de natură penală ;

d) când a fost suspendat o perioadă mai mare de 2 luni.

Art.39.- Suspendarea sau retragerea certificatului de atestare se comunică administratorului de imobile și asociației de proprietari de către Primarul municipiului Buzău.

CAPITOLUL VIII

DISPOZIȚII FINALE SI TRANZITORII

Art.40.- Activitatea persoanelor fizice atestate ca administratori de imobile se desfășoară în baza unui contract individual de muncă încheiat cu asociația de proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

Art.41.- Degradarea, distrugerea sau pierderea certificatului de atestare va fi declarată în scris Primarului municipiului Buzău, în termen de 48 de ore de la constatare și totodată, va fi publicată în presa locală . Administratorul va solicita Primarului eliberarea unui duplicat al certificatului de atestare, făcând dovada publicării în presa locală.

Art.42.(1) Administratorii în funcție neatestați au obligația de a solicita atestarea în termen de 30 zile de la intrarea în vigoare a prezentului regulament.

(2) După expirarea acestui termen, persoanelor fizice neatestate li se interzice să desfășoare activități de administrare imobile.

Art.43.- Menținerea în funcție a unui administrator neatestat sau angajarea de către comitetul executiv (președinte) al asociației de proprietari a unui administrator neatestat atrage după sine aplicarea sancțiunii contravenționale prevăzute de art. 56, alin (1), lit.b) din Legea nr. 230/2007.

Art.44.(1) Certificatele de atestare a pregătirii profesionale a administratorilor de imobile, valabile la data adoptării prezentului Regulament, vor fi depuse la sediul instituției emitente în vederea aplicării pe verso a unui autocolant, care va cuprinde viza anuală .

(2) În acest caz, administratorii de imobile care dețin certificate de atestare valabile au obligația ca, în termen de 60 de zile de la data aprobării prezentului Regulament prin hotărâre a consiliului local, să le depună în original la sediul autorității emitente.

Art.45.(1) Prezentul Regulament intră în vigoare de la data aducerii la cunostință publică.

Art.46.- Prezentul regulament se completează de drept cu prevederile legislației în vigoare.