

## HOTĂRÂREA NR. 123

din data de 29.06.2023

**privind aprobarea Regulamentului de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda**

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023;

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind aprobarea Regulamentului de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, elaborat din inițiativa dlui Primar Cristian Octavian Matei;

**Având în vedere faptul că:**

- administrarea condominiilor poate fi realizată doar de către persoane (fizice, fizice autorizate sau juridice) autorizate, conform prevederilor legale,
- candidații pentru funcția de administrator trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari, printre alte documente, și un atestat,
- atestarea persoanelor în vederea dobândirii calității de administrator de condominii se realizează de către primarul unității administrativ-teritoriale la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unui regulament adoptat de către Consiliul local,
- Referatul de aprobare - expunerea de motive nr. 9409/10.03.2023 privind aprobarea Regulamentului de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, întocmit de Primarul Municipiului Turda, dl Cristian-Octavian Matei;
- Raportul de specialitate nr. 9411/10.03.2023 asupra proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, întocmit de Compartimentul Asociații de Proprietari, Serviciul Administrație Publică Locală, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Turda;
- *Avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru buget – finanțe, prognoze economice și nr. 2 – pentru administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare, ale Consiliului Local al municipiului Turda;*

**Având în vedere prevederile:**

- art. 129 alin. 1, *alin. 14* din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**Luând în considerare dispozițiile:**

- art. 10 alin. 5 și *art. 64* din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 30 alin. 2 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare<sup>1 2</sup>,

art. 484 alin. 1-3 din *Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal*, cu modificările și completările ulterioare,

- pct. 161 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare<sup>^</sup>,

- art. 2 și art. 5 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Turda nr. 335 din 28.09.2017 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a procedurii de adoptare a taxelor speciale și domeniile în care acestea se pot institui<sup>5</sup>-

Ținând seama de prevederile *Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136, alin. 1, 139, alin. 1 și art. 196, alin. 1, lit. a, din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

## **H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1.** Se aprobă Regulamentul de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă taxa specială de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda în cuantum de 100 lei.

**Art. 3.** Prezenta hotărâre are caracter normativ.

**Art. 4.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Asociații de Proprietari din subordinea Serviciului Administrație Publică Locală din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Turda.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj. în condițiile și în termenele prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 6. a)** Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al Municipiului Turda, Primarului Municipiului Turda, Compartimentului Asociații de Proprietari și Instituției Prefectului Județul Cluj în vederea efectuării controlului de legalitate.

**b)** Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe pagina de internet [www.primariaturda.ro](http://www.primariaturda.ro).

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**

Năstase Paul



**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETARUL general**

al municipiului TURDA,

Jr. Elena Mihaela Marginean

**VOTURI:** pentru 17

împotrivă -

abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 17.

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL TURDA  
PRIMAR  
NR. 9409 / 10.03.2023

### REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda

În conformitate cu prevederile Art.136 alin.(3) alin.(8) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare Primarul Municipiului Turda, Dl Cristian Octavian MATEI întocmesc prezentul Referat de aprobare a proiectului de hotărâre mai sus-menționat.

#### Văzând:

- Raportul de specialitate nr. 9411 din 10.03.2023 asupra proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda.

#### Luând în considerare dispozițiile:

- Art.10 alin.(5) și Art.64 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Art.30 alin.(2) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Art.484 alin.(1)–(3) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- Pct.161 lit.c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- Art.2 și Art.5 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Turda nr.335 din 28.09.2017 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a procedurii de adoptare a taxelor speciale și domeniile în care acestea se pot institui;

- Art.129 alin.(1) coroborat cu alin.(14), Art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de dispozițiile Art.136 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre mai sus-menționat, pe care îl înaintez spre avizare Comisiilor de specialitate nr.1 și nr 2 ale Consiliului Local al Municipiului Turda, după care să fie supus dezbaterii și adoptării de către autoritatea deliberativă.

INIȚIATOR  
PRIMAR,  
Cristian-Octavian MATEI

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL TURDA  
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ  
COMPARTIMENT ASOCIAȚII DE PROPRIETARI  
NR. 9411 / 10.03.2023

#### RAPORT DE SPECIALITATE

*asupra proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda*

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3 lit. a alin. 8 lit. b din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Compartimentul Asociații de Proprietari din subordinea Serviciului Administrație Publică Locală din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Turda întocmește prezentul raport de specialitate asupra proiectului de hotărâre mai sus-menționat, inițiat de Primarul Municipiului Turda, Dl Cristian-Octavian MATEI ținând cont de dispozițiile Art.136 alin.(1) din același act normativ.

#### Văzând:

- Proiectul de hotărâre nr. 43 din 10.03.2023 privind aprobarea Regulamentului de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, inițiat de Primarul Municipiului Turda, Dl Cristian-Octavian MATEI;

- Referatul de aprobare nr. 9409 din 10.03.2023 a proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, întocmit de Primarul Municipiului Turda, Dl Cristian-Octavian MATEI.

#### Luând în considerare dispozițiile:

- Art.10 alin.(5) și Art.64 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Art.30 alin.(2) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Art.484 alin.(1)–(3) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- Pct.161 lit.c) din Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- Art.2 și Art.5 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Turda nr.335 din 28.09.2017 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a procedurii de adoptare a taxelor speciale și domeniile în care acestea se pot institui;

- Art.129 alin.(1) coroborat cu alin.(14), Art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Se impune** inițierea de către Primarul Municipiului Turda, Dl Cristian-Octavian MATEI a proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda și care să fie supus dezbaterii și adoptării de către Consiliul Local al Municipiului Turda.

**Șef Serviciul Administrație Publică Locală,  
Sorina-Felicia MUNTEANU**

Red. Dact.: Tatiana POPESCU – Consilier – Compartiment Asociații de Proprietari  
Tudor-Viorel TĂMAȘ – Consilier juridic – Compartiment contencios administrativ

*Regulament de atestare și reatestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda*

**Art.1**

Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

**Art.2**

(1) Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

(2) Orice alte activități de administrare care nu sunt prin lege sau prin statutul asociației sunt condiționate de hotărârea adunării generale a asociației de proprietari.

**Art.3**

Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

**Art.4**

Pot fi atestate și reatestare în calitate de administrator de condominii persoanele fizice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au capacitate deplină de exercițiu;
- b) sunt apte din punct de vedere medical pentru a îndeplini calitatea de administrator de condominii;
- c) nu au suferit o condamnare printr-o hotărâre judecătorească, rămasă definitivă, pentru săvârșirea unei infracțiuni economico-financiare;
- d) au urmat un curs de pregătire profesională pentru calitatea de administrator de condominii, organizat în condițiile legii.

**Art.5**

Pot fi atestate și reatestare în calitate de administrator de condominii persoanele fizice autorizate care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) nu au suferit o condamnare printr-o hotărâre judecătorească, rămasă definitivă, pentru săvârșirea unei infracțiuni economico-financiare;
- b) au urmat un curs de pregătire profesională pentru calitatea de administrator de condominii, organizat în condițiile legii.

**Art.6**

Persoanele juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor, au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

#### **Art.7**

(1) Persoanele fizice, persoanele fizice autorizate și persoanele juridice specializate interesate vor întocmi dosarele cu următoarele documente:

a) pentru persoane fizice: cerere, curriculum vitae, certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor Art.2 lit.f) din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare, cazier judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economică-financiară, cazier fiscal, copia cărții de identitate, adeverința medicală eliberată de medicul de familie din care să rezulte că solicitantul este apt din punct de vedere medical pentru desfășurarea activității de administrator de condominii, copia chitanței de plată a taxei speciale de atestare și reatestare;

b) pentru persoane fizice autorizate: cerere, certificat de înregistrare, certificat constatator și alte acte prevăzute de lege, copia cărții de identitate, cazier judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economică-financiară, certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor Art.2 lit.f) din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare, cazier fiscal, copia chitanței de plată a taxei speciale de atestare și reatestare;

c) pentru persoane juridice specializate: cerere, atestat, certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului, cazier fiscal, cazier judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economică-financiară, copia chitanței de plată a taxei speciale de atestare și reatestare.

(2) Persoanele fizice, persoanele fizice autorizate și persoanele juridice specializate vor depune dosarele cu documentele aferente la Registratura Primăriei Municipiului Turda.

(3) Dosarele depuse vor fi verificate de către funcționarii publici din cadrul Compartimentului Asociației de Proprietari în termen de 30 zile de la data înregistrării acestora.

(4) În cazul lipsei unor documente de la dosar, Compartimentul Asociației de Proprietari va aduce la cunoștința persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice specializate să completeze dosarul cu documentele solicitate în termen de 5 zile de la comunicare.

(5) Rezultatele verificării dosarelor vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe site-ul <https://primariaturda.ro> .

(6) Persoanele fizice, persoanele fizice autorizate și persoanele juridice specializate ale căror dosare au fost respinse vor putea formula contestație în termen de 5 zile de la data afișării rezultatului la Compartimentul Asociației de Proprietari.

(7) Soluționarea contestației se va face în termen de 5 zile de la data înregistrării contestației de către Comisia de soluționare a contestațiilor care va fi constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Turda.

#### **Art.8**

Atestarea și reatestarea persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate și persoanelor juridice specializate care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda se va face prin Dispoziția Primarului Municipiului Turda, potrivit modelului prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezentul regulament, care are la bază referatul Compartimentului Asociației de Proprietari, potrivit modelului prevăzut în Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezentul regulament.

#### **Art.9**

Persoanele fizice, persoanele fizice autorizate și persoanele juridice specializate sunt atestate în calitate de administrator de condominii pe o perioadă de 4 ani, cu posibilitatea reînnoirii în aceleași condiții în care a fost emisă dispoziția.

#### **Art.10**

Calitatea de administrator de condominii poate fi suspendată sau retrasă, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administratorul de condominii.

#### **Art.11**

Expirarea, suspendarea sau retragerea calității de administrator de condominii determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

#### **Art.12**

Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezentul regulament.

MODEL



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL TURDA  
PRIMAR

DISPOZIȚIA

nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_  
privind atestarea Dlui/Dnei \_\_\_\_\_ /persoanei fizice autorizate Dl/Dna \_\_\_\_\_ /  
persoanei juridice specializate S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L./S.A. în calitate de administrator  
de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda

**Primarul Municipiului Turda;**

Văzând Referatul nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ pentru emiterea Dispoziției privind atestarea Dlui/Dnei \_\_\_\_\_ /persoanei fizice autorizate Dl/Dna \_\_\_\_\_ /persoanei juridice specializate S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L./S.A. în calitate de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda întocmit de Compartimentul Asociații de Proprietari.

În conformitate cu prevederile:

- Art.10 alin.(5), alin.(6) și Art.64 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul dispozițiilor Art.155 alin.(1) lit.e), Art.196 alin.(1) lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**DISPUN:**

**Art.1** Se atestă Dl/Dna \_\_\_\_\_ /P.F.A. Dl/Dna \_\_\_\_\_ /persoana juridică specializată S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L./S.A. reprezentată de Dl/Dna \_\_\_\_\_ având funcția de administrator, în calitate de administrator de condominii situate pe raza unității administrative-teritoriale Municipiul Turda.

**Art.2** Atestatul este valabil pe o perioadă de 4 ani de la data emiterii dispoziției, cu posibilitatea reînnoirii în aceleași condiții.

**Art.3** Prezenta dispoziție are caracter individual.

**Art.4** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Dl/Dna \_\_\_\_\_ /P.F.A. Dl/Dna \_\_\_\_\_ /persoana juridică specializată S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L./S.A. reprezentată de Dl/Dna \_\_\_\_\_ având funcția de administrator.

**Art.5** Comunicarea prezentei dispoziții se face prin intermediul Secretarului General al Municipiului Turda: Instituției Prefectului Județul Cluj, Compartimentului Asociații de Proprietari și Dlui/Dnei \_\_\_\_\_ /P.F.A. Dl/Dna \_\_\_\_\_ /persoanei juridice specializate S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L./S.A. reprezentată de Dl/Dna \_\_\_\_\_ având funcția de administrator.

**PRIMAR,**  
**Cristian-Octavian MATEI**

**CONTRASEMNEAZĂ:**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Elena-Mihaela MĂRGINEAN**

**MODEL**



**ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL TURDA**

**APROBAT:  
Primarul Municipiului Turda,  
Cristian-Octavian MATEI**

**REFERAT**

**nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_**  
**pentru emiterea Dispoziției privind atestarea Dlui/Dnei \_\_\_\_\_/persoanei fizice**  
**autorizate Dl/Dna \_\_\_\_\_ / persoanei juridice specializate S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L./S.A.**  
**în calitate de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale**  
**Municipiul Turda**

În urma verificării dosarului înregistrat la Primăria Municipiului Turda sub nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ prin care se solicită atestarea Dlui/Dnei \_\_\_\_\_/P.F.A. Dl/Dna \_\_\_\_\_/persoanei juridice specializate S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L./S.A. reprezentată de Dl/Dna \_\_\_\_\_ având funcția de administrator în calitate de administrator de condominii pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda, se constată că sunt îndeplinite condițiile legale, în vederea emiterii unei dispoziții de către Primarul Municipiului Turda.

Pentru toate aceste considerente, vă solicităm emiterea Dispoziției privind atestarea Dlui/Dnei \_\_\_\_\_/persoanei fizice autorizate Dl/Dna \_\_\_\_\_ / persoanei juridice specializate S.C. \_\_\_\_\_ S.R.L./S.A. în calitate de administrator de condominii situate pe raza unității administrativ-teritoriale Municipiul Turda.

**Șef Serviciul Administrație Publică Locală,  
Sorina-Felicia MUNTEANU**

Red./Dact.: \_\_\_\_\_ – Consilier – Compartiment Asociații de Proprietari  
3 ex.