

COMUNICAT DE PRESA

Federația Asociațiilor de Locatari Timișoara, urmare a numeroaselor telefoane primite, prin care cetățenii își arată nemulțumirea lor în legătură cu recenta Hotărâre de Consiliu local nr.357/01.09.2020 privind: "METODOLOGIA DE ATESTARE a persoanelor fizice și autorizare a persoanelor juridice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii în Municipiul Timișoara și MEODOLOGIA DE REATESTARE pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii în Municipiul Timișoara a persoanelor fizice ale căror atestate au fost retrase."

Face următoarele precizări:

Proiectul de hotărâre nu a fost pe ordinea de zi, a fost introdus pe lista suplimentară. Nu înțelegem de ce nu a fost pe ordinea de zi anunțată, dacă proiectul a fost întocmit din timp cum se susține și cum apare pe site-ul Primăriei.

La o analiză a site-ului se observă că proiectele nu sunt puse în ordine cronologică și nu avem certitudinea că nu se introduc cu altă dată, ulterioară.

Din informările noastre proiectul a fost aprobat fără a avea și anexele, acestea de fapt sunt contrare Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Analizând referatul de aprobare și raportul de specialitate, se observă că nu se cunoaște diferența dintre vechea Lege 230/2007 și noua Lege 196/2018.

Funcționarul care a făcut raportul motivează necesitatea promovării proiectului ca fiind datorată de noua lege și afirmă că prin proiect se asigură cadrul legal pentru atestare, ori prin noua lege nu mai este nevoie de o astfel de HCL. Dar în fapt, funcționarul își face propria lege pentru compartimentul asociații de proprietari unde lucrează.

Precizăm că Legea nr. 196/2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor este o lege organică, modificarea sau completarea ei se poate face tot printr-o lege organică și nu prin Hotărâre de Consiliu local.

Prezentăm în continuare câteva prevederi din Legea 196/2018 și ceea ce s-a prevăzut în HLC:

În conformitate cu prevederile art. 2 din Legea 196/2018 litera "e) **atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin**

certIFICATE de calificare, conform lit. f), 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; f) **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”, din cele două prevederi rezultă clar că persoanele fizice nu se examinează de către Primărie, pentru că pregătirea lor este asigurată prin curs. Menționăm că în vechea Lege nr. 230/2007 nu se solicita un curs de pregătire profesională și atunci într-adevăr primăria trebuia să organizeze un examen pentru a putea atesta administratorii de imobile și a certifica că aceștia sunt pregătiți din punct de vedere teoretic.

Ba, mai mult în Legea 196/2018 legiuitorul a stabilit și o minimă metodologie de eliberarea a atestatelor, conform art. 10 alin ”(5) *La propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.*

(6) *Atestatul prevăzut la alin. (5) se emite în baza următoarelor documente:*

- a) *certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f);*
- b) *cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;*
- c) *cazierul fiscal.*

Ori, prin HCL 357/2020 art.8.1 Consiliul Local a aprobat alte documente care să stea la baza obținerii certificatului de atestare ca administrator:

- a) *cerere tip;*
- b) *curriculum vitae;*
- c) *copia documentului de identitate (certificata pentru conformitate cu originalul, la depunere, de Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara);*
- d) *certificatul de cazier judiciar, în original;*
- e) *certificat de cazier fiscal, în original;*
- g) *adeverință medicală eliberată de medicul de familie, din care să rezulte că este apt din pdv medical pentru desfășurarea activității de administrator;*
- g) *aviz psihologic, în original;*
- h) *copia certificatului de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii, organizat în condițiile legii de firme autorizate (certificată pentru conformitate cu originalul, la depunere, de Serviciul Relaționare Directă cu Cetățenii din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara);*
- i) *copie certificat de atestare pentru persoanele fizice atestate anterior Legii 196/2018*
- j) *copia chitanței de plată a taxei de atestare.*

O altă limitare în vederea exercitări profesiei de administrator imobile este ceea prevăzută în art. 5 litera ”e) *au domiciliul/resedinta pe raza municipiului Timișoara*” limitare care îngreădește dreptul de a profesa în condițiile în care persoana în cauza a urmat un curs de pregătire profesională recunoscut și acreditat la nivel de țară.

Tot legiuitorul este cel care a stabilit cum se face suspendarea atestatului la art. 64 din Legea nr. 196/2018, alin (9) *Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator. (10) Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.*

În referatul de aprobare a proiectului se observă ca primăria își propune să asigure un cadru legal pentru atestare, deși Legea nr.196/2018 prevede clar cum se obține atestatul. Atât în referat, cât și în raportul de specialitate nu se motivează și nu se amintește de prevederile introduse prin metodologie. Se poate observă că hotărârea prevede de fapt două metodologii, una pentru atestare și una pentru reatestare.

În Anexa 1 la hotărârea de Consiliu local, la art. 5 se prevăd condițiile pentru atestare altele decât cele din Legea nr. 196/2018. În art. 6 se prevede certificare calităților profesionale, ori acest lucru nu mai este prevăzut în noua lege, întrucât s-a prevăzut obligativitatea cursului, care în vechea lege nu era și ca atare era necesar un examen.

Prin metodologie se introduce capitolul 3 cu prevederi care nu sunt cuprinse în Legea nr. 196/2018.

Exemplu: Art. 12 1 paragraful 2 *"Suspendarea certificatului de atestare va opera până la achitarea prejudiciului stabilit prin hotărârea judecătorească, cu excepția cazului în care prejudiciul a fost stabilit prin hotărâre judecătorească pronunțată de către o instanță penală, prin care s-a dispus și condamnarea administratorului.*

Art. 12 punctul 2 *"În cazul în care administratorul nu duce la îndeplinire măsurile stabilite de către consilierii Compartimentului Asociației de Proprietari, la 3 termene succesive, ca urmare a verificărilor efectuate în cadrul asociațiilor de proprietari și după aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege. Certificatul de atestare va fi suspendat pe o perioadă de 90 de zile".*

Art. 12 punctul 3 *"Ca urmare a neprezentării spre verificare, la solicitarea consilierilor compartimentului, a documentelor asociației, după 3 invitații succesive, fără motive întemeiate și după aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege. Certificatul de atestare va fi suspendat pe o perioadă de 90 de zile."*

Art. 12 punctul 4 *"În cazul în care administratorul asociației, al cărui certificat de atestare a fost suspendat, nu duce la îndeplinire măsurile stabilite de către consilierii Compartimentului Asociației de Proprietari sau nu se prezintă la solicitarea consilierilor compartimentului, nici după expirarea celor 90 de zile de suspendare, durata suspendării certificatului de atestare se va prelungi pentru o perioadă de 90 zile."*

Art.14 *"Obținerea atestatului pentru funcția de administrator condominii de către persoanele fizice ale căror atestate au fost suspendate, pentru motivele prevăzute la art. 12.2 și 12.3., se va face la solicitarea scrisă a acestora, după 90 de zile de la suspendare, la încetarea motivului care a determinat suspendarea, prin depunere la registratura Primăriei Municipiului Timișoara a documentelor prevăzute la art.8.1."*

Art. 15 *"Obținerea atestatului pentru funcția de administrator condominii de către persoanele fizice ale căror atestate au fost suspendate pentru motivul prevăzut la art. 12.1 se va face la cererea persoanelor fizice ale căror certificate de atestare au fost suspendate, după împlinirea termenului de reabilitare de drept/judecătorească a administratorului."*

Art.18 Retragerea atestatului se face în următoarele situații:

Art.18. 2 *"În cazul în care administratorul al cărui certificat de atestare a fost suspendat își continuă activitatea de administrare și după aplicarea sancțiunilor contravenționale prevăzute de lege."*

Art. 18. 3 *"În cazul în care certificatul de atestare al persoanei fizice a fost suspendat de 2 ori, de Comisia de atestare a persoanelor fizice /autorizare a persoanelor juridice".*

Art. 20 *"Obținerea atestatului pentru funcția de administrator condominii de către persoanele fizice ale căror atestate au fost retrase, pentru motivele prevăzute la art. 18.2 și 18.3., se va face*

prin participarea acestora la examenul de reatestare, conform metodologiei prevăzute în anexa 2, după o perioadă de 4 ani de la emiterea Hotărârii Consiliului Local pentru retragerea atestatului”.

Similar, aceste condiționări se pun și la persoane juridice, la art. 40 se prevede o comisie de atestare, dar această comisie nu își mai are rostul atât timp cât legea nu mai prevede examen. La art. 43 se prevede o comisie de soluționare a contestațiilor, la fel nu mai este necesară pentru că nu sunt examene.

Considerăm că toată procedura de atestare trebuie să se facă de către funcționarii din primărie, iar contestațiile să se rezolve ca orice contestație la un document al primăriei.

Referitor la Anexa 2

Se observă că la art. 2 din nou se cer documente ca și la Anexa 1, care nu sunt necesare, nefiind prevăzute de lege. La art. 3 la fel, primăria dorește să organizeze examen, contrar Legii nr. 196/2018.

Art. 4 (1), (2) se observă că vor să organizeze examen, deși legea nu prevede așa ceva. Reatestarea trebuie să se facă pe baza aceleiași metodologii ca și atestarea, dacă dosarul este complet. art. 5 și art. 6 la fel, se vrea examen.

Din discuțiile cu o parte din consilieri s-a confirmat faptul că dâșii nu au primit anexele și ca atare nu au știut de prevederile din anexă.

Menționăm că am solicitat atât verbal cât și în scris, pe Legea 544/2001 să primim o copie de pe avizul Serviciului juridic, aviz care nu este pe site-ul Primăriei, dar până în momentul redactării comunicatului nu am primit copia respectivă și nici numărul de înregistrare.

Ca urmare am fost nevoiți să solicităm Prefecturii să analizeze hotărârea și am și primit un răspuns pe care îl anexăm.

Pentru a nu depăși termenul de atacare în instanță a hotărârii, am făcut și plângere prealabilă la Consiliul local și așteptăm ca noul consiliu să analizeze din nou hotărârea.

Solicităm o analiză obiectivă asupra modului cum a fost aprobat acest proiect, iar persoana care a dezinformat în interes propriu consilierii locali, să răspundă pentru demersul său.

Cu stimă,

Împuternicit Comitet Director

Ing. Olariu Petru

