

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

asupra Proiectului de Hotărâre privind aprobarea Regulamentului privind metodologia de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii și de autorizare a persoanelor fizice autorizate și a persoanelor juridice specializate ca administrator de condominii și abrogarea HCL nr.9 din 28.01.2021

Având în vedere Referatul de Aprobare nr. 32526/ 21.08.2025 și Proiectul de Hotărâre nr. 376/ 27.08.2025 prin care domnul primar Vasile-Adrian Niță propune Consiliului Local al Municipiului Piatra Neamț să aprobe Regulamentul privind metodologia de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii și de autorizare a persoanelor fizice autorizate și a persoanelor juridice specializate ca administrator de condominii și abrogarea HCL nr.9 din 28.01.2021.

Luând în considerare următoarele:

- prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- HCL nr. 9/28.01.2021 pentru aprobarea Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii;
- necesitatea aprobării unei proceduri de autorizare a persoanelor fizice autorizate sau a persoanelor juridice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii în municipiul Piatra Neamț;
- au fost identificate unele lipsuri sau neclarități în procedura de atestare aprobată inițial;
- există solicitări venite din partea persoanelor juridice în vederea clarificării cadrului de autorizare conform art. 64 din Legea nr. 196/2018,

se impune corelarea regulamentului cu legislația în vigoare și cu prevederile metodologice în sensul promovării proiectului de hotărâre ce constă în abrogarea H.C.L. nr.9/28.01.2021 și aprobarea unui nou Regulament privind metodologia de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii și de autorizare a persoanelor fizice autorizate și a persoanelor juridice cu anexele aferente.

Prin proiectul de hotărâre nr.376/27.08.2025 se aduc următoarele modificări și completări principale:

- clarificarea documentației necesare pentru atestarea persoanelor fizice;
- introducerea prevederilor și documentației necesare privind autorizarea persoanelor fizice autorizate și a persoanelor juridice care prestează servicii de administrare;
- reglementarea modului de verificare a condițiilor minime legale pentru obținerea autorizației;
- reglementarea modului de retragere a atestatului și a autorizației de administrator de condominii;
- stabilirea modelelor de cerere, a modelului de atestat persoane fizice și a modelului de autorizație persoane fizice autorizate/persoane juridice;
- instituirea unei evidențe distincte pentru persoanele fizice și juridice atestate/autorizate la nivelul compartimentului de specialitate.

Apreciem că este necesară aprobarea acestor completări care vor contribui la creșterea transparenței, responsabilității și profesionalismului în gestionarea condominiilor de pe raza municipiului Piatra Neamț prin promovarea Proiectului de hotărâre nr.376/27.08.2025 și postarea acestuia pe site-ul www.primariapn.ro pentru dezbatere publică pe o perioadă de 30 de zile lucrătoare de la data afișării conform art.7 alin. (1), (2) și (4) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

Art. 1 – Se aprobă Regulamentul privind metodologia de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii și de autorizare a persoanelor fizice autorizate și a persoanelor juridice ca administrator de condominii, cu anexele aferente, respectiv Anexa 1-6.

Art. 2 – Se abrogă HCL nr. 9/287.01.2021

Soluția de mai sus este reglementată de următoarele dispoziții legale:

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- art. 139 alin. (1), care prevede „*În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.*”;

- art. 196 alin. (1) lit. a), care prevede „*În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează: a) consiliul local și consiliul județean adoptă hotărâri*”;

Având în vedere caracterul normativ al Proiectului de hotărâre nr.376/27.08.2025, acesta urmează să fie supus dezbaterii publice, însoțit de anunțul privind aducerea la cunoștință a proiectului, prin afișare pe site-ul www.primariapn.ro conform art.7 alin. (1), (2) și (4) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Șef Serviciu Întreținere Obiective

Irina Marja ȘTIRBU

Serviciul Juridic,