

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

**Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului
pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018
privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și
administrarea condominiilor**

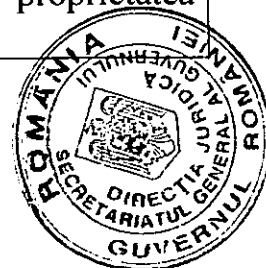
Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii actului normativ

1. Descrierea
situației
actuale

Cadrul legislativ primar care reglementează înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari este constituit din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, de prevederile Cap. IV - Proprietatea comună, Secțiunea a 3-a - Coproprietatea forțată din Codul civil adoptat prin Legea nr. 287/2009, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, precum și de celelalte prevederi aplicabile din legislația în vigoare.

Legea nr. 196/2018 reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la: înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin 3 unități de proprietate imobiliară; administrarea, întreținerea și folosirea imobilelor sau grupurilor de imobile din condominii care au în structura lor locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea a cel puțin 3 persoane fizice sau juridice, fiecare proprietar având o proprietate individuală și o cotă-parte indiviză din proprietatea comună.



În același timp, Legea nr. 196/2018 definește atestatul și certificatul de calificare profesională pe care administratorii de condominii sunt obligați să le dețină pentru a desfășura activitatea de administrare astfel:

- atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform legii, 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;

- 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.

Totodată, potrivit Legii nr. 196/2018, 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.

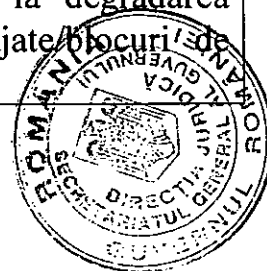
Atestatul menționat anterior se emite în baza următoarelor documente:

- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f) din lege;

- cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;

- cazierul fiscal.

Nivelul de pregătire prevăzut de lege pentru administratorii de condominii este necesar având în vedere atribuțiile, competențele și răspunderile acestora, precum și unul din obiectivele principale ale Legii nr. 196/2018, respectiv acela de profesionalizare a administratorilor în scopul prestării unor servicii de calitate în interesul proprietarilor, conform prevederilor legale în vigoare. Până în prezent s-a constatat faptul că în numeroase situații, administratorii de condominii nu dețin suficiente cunoștințe în vederea desfășurării în bune condiții și conform legislației în vigoare activitățile de administrare a condominiilor, fapt ce conduce, de cele mai multe ori, la prejudicierea proprietarilor din condominii și la degradarea condominiilor de tip clădiri de locuințe multietajate/blocuri de locuințe.



	Totodată, în conformitate cu prevederile art. 106 din Legea nr. 196/2018, persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, pot îndeplini funcția de administrator numai dacă, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prezenta lege.
1 ¹ . În cazul proiectelor de acte normative care transpun legislație comunitară sau creează cadrul pentru aplicarea directă a acesteia	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Schimbări preconizate	În conformitate cu prevederile art. 108 alin. (1) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a legii, Ministerul Educației Naționale și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în colaborare cu asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari, propun actualizarea standardului ocupațional privind ocupația de administrator de condominii. Astfel, în ceea ce privește Standardul ocupațional privind ocupația de administrator de condominii, având în vedere necesitatea coroborării Ordinului comun al ministrului muncii, familiei și protecției sociale și al președintelui Institutului Național de Statistică nr. 1832/856/2011 privind aprobarea Clasificării ocupațiilor din România - nivel de ocupație, cu prevederile Legii nr. 196/2018, în sensul actualizării acestuia prin introducerea ocupației de administrator de condominii, și ținând cont de faptul că Standardul ocupațional în vigoare la acea dată nu era corelat cu Ordinul comun privind aprobarea Clasificării ocupațiilor din România, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a elaborat



Memoriul justificativ pentru actualizarea COR conform prevederilor Legii nr. 196/2018. Urmare a acestui demers, Ministerul Muncii și Justiției Sociale a avizat favorabil actualizarea nomenclatorului Clasificarea Ocupațiilor din România (COR) cu ocupația administrator de condominii.

În data de 27.12.2018, în baza prevederilor art. 108 alin. (1) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a adus la cunoștință asociațiilor profesionale și de reprezentare a asociațiilor de proprietari, precum și publicului interesat, proiectul Standardului ocupațional pentru ocupația de administrator de condominii.

În urma propunerilor primite de la asociațiile profesionale și de reprezentare a asociațiilor de proprietari, precum și de la publicul interesat, proiectul Standardului Ocupațional a fost modificat și completat.

Urmare a acestor demersuri, Autoritatea Națională pentru Calificări a aprobat și a publicat pe pagina de internet, în data de 07.05.2019, Standardul ocupațional pentru ocupația de Administrator de condominii.

În vederea organizării de programe finalizate cu certificate de calificare, astfel cum prevede Legea nr. 196/2018, și ținând cont de prevederile Ordinului comun al ministrului muncii, solidarității sociale și familiei și al ministrului educației, cercetării și tineretului nr. 35/3112/2004, cu modificările și completările ulterioare, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a efectuat toate demersurile necesare în vederea actualizării Nomenclatorului calificărilor de către Ministerul Muncii și Justiției Sociale. În urma acestor demersuri, a fost finalizată procedura de actualizare a Nomenclatorului calificărilor în conformitate cu prevederile Clasificării Ocupațiilor din România și ale Standardului ocupațional pentru ocupația de administrator de condominii cod COR 515303. În acest sens, procesul a fost finalizat în data de 18.06.2019, odată cu avizul favorabil formulat de Ministerul Muncii și Justiției Sociale pentru actualizarea Nomenclatorului calificărilor prin introducerea calificării "administrator de condominii".

Având în vedere demersurile suplimentare necesare armonizării legislației în vigoare, respectiv modificarea Clasificării Ocupațiilor din România (COR) și a Nomenclatorului calificărilor, conform prevederilor Legii nr. 196/2018, procedurile necesare în vederea autorizării furnizorilor de formare profesională a adulților și în vederea obținerii certificatelor de calificare profesională nu mai constituie un termen suficient și rezonabil, motiv pentru care prin



prezentul proiect de act normativ se propune prorogarea acestuia până la data de 1 ianuarie 2021.

Mai mult, în conformitate cu prevederile art. 19 alin. (1) din Metodologia de autorizare a furnizorilor de formare profesională a adulților, aprobată prin Ordinul comun al ministrului muncii, solidarității sociale și familiei și al ministrului educației, cercetării și tineretului nr. 353/5202/2003 pentru aprobarea Metodologiei de autorizare a furnizorilor de formare profesională a adulților, comisia de autorizare, întrunită la cererea președintelui acesteia, conform art. 18 și 19 din normele metodologice, soluționează cererea de autorizare în termen de maximum 45 de zile de la data înregistrării acesteia sau, după caz, de la data remedierii neregulilor constatate potrivit art. 15 alin. (2), art. 17 alin. (2), respectiv art. 18 alin. (3) din prezenta metodologie.

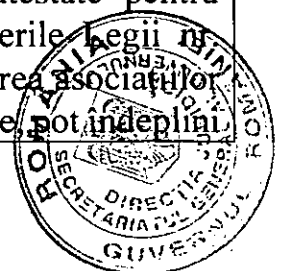
Totodată, potrivit art. 23 din Ordinul nr. 353/5202/2003, furnizorul de formare profesională a cărui solicitare de autorizare a fost respinsă de către comisia de autorizare poate contesta această decizie în termen de 30 de zile de la comunicare.

Astfel, concluzionăm că procedura de autorizare a furnizorilor de formare profesională a adulților poate dura aproximativ 45 de zile sau, după caz, până la aproximativ 80 de zile în situația în care nu este necesară contestarea de către furnizorul de formare profesională a respingerii solicitării de autorizare și ținând cont de durata programului de formare profesională a adulților. În cazul în care furnizorul de formare profesională a cărui solicitare de autorizare a fost respinsă de către comisia de autorizare, contesta această decizie în termen de 30 de zile de la comunicare, procedura se prelungește cu încă 30 de zile de la data înregistrării contestației, reprezentând termenul de soluționare a contestației, potrivit legislației în vigoare.

Totodată, în baza legislației anterioare, respectiv în baza Legii nr. 230/2007 și a Hotărârii Guvernului nr. 1588/2007, obținerea unui certificat de calificare profesională nu era o condiție obligatorie. Astfel, atestatul avea drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doreau să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari, fără a se asigura prin lege condițiile pentru formarea profesională a administratorilor de condominii.

Având în vedere cele menționate mai sus, și ținând cont de:

- prevederile art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, conform cărora, persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, pot îndeplini



funcția de administrator numai dacă, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prezenta lege,

- ținând cont de prevederile alin. (1) al art. 108 din Legea nr. 196/2018, potrivit căreia, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Educației Naționale și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în colaborare cu asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari, propun actualizarea standardului ocupațional privind ocupația de administrator de condominii,

- întrucât în data de 27.12.2018 în baza prevederilor art. 108 alin. (1) din Legea nr. 196/2018, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a finalizat și a publicat pe pagina de internet proiectul standardului ocupațional privind ocupația de administrator de condominii, aducându-l la cunoștința asociațiilor profesionale și de reprezentare a asociațiilor de proprietari, precum și publicului interesat,

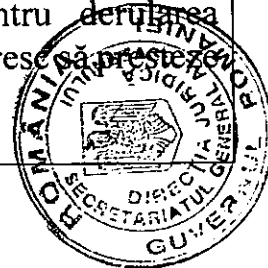
- ținând cont de faptul că pentru claritatea normei a fost necesară armonizarea prevederilor Clasificării ocupațiilor din România - nivel de ocupație (șase caractere), aprobată prin Ordinul ministrului muncii, familiei și protecției sociale și al președintelui Institutului Național de Statistică nr. 1832/856/2011 cu Standardul ocupațional pentru ocupația de administrator de condominii și cu Nomenclatorul calificărilor pentru care se pot organiza programe finalizate cu certificate de calificare, aprobat prin Ordinul ministrului muncii, solidarității sociale și familiei și al ministrului educației, cercetării și tineretului nr. 35/3112/2004, cu modificările și completările ulterioare, proces ce a fost finalizat în data de 18.06.2019, odată cu avizul favorabil formulat de Ministerul Muncii și Justiției Sociale pentru actualizarea Nomenclatorului calificărilor prin introducerea calificării "administrator de condominii",

- având în vedere că procedura de autorizare a furnizorilor de formare profesională a adulților poate dura până la 45 de zile sau, după caz, până la 80 de zile în cazurile în care nu este necesară contestarea de către furnizorul de formare profesională a respingerii solicitării de autorizare și ținând cont de durata programului de formare profesională a adulților,

- ținând cont de faptul că menținerea în vigoare a termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 ar însemna imposibilitatea respectării acestuia având în vedere durata procedurii de autorizare a furnizorilor de formare profesională și durata programului de formare profesională a adulților, situație ce ar genera un blocaj în activitatea de administrare a condominiilor,



	•având în vedere atribuțiile, competențele și răspunderile administratorilor de condominii, necesitatea profesionalizării acestora în scopul prestării unor servicii de calitate și în interesul proprietarilor, conform prevederilor legale în vigoare, •termenul propus a fi prorogat, stabilit în baza art. 106 din Legea nr. 196/2018, pentru obținerea certificatelor de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii expiră pe data de 28 septembrie 2019; concluzionăm că prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor nu poate fi amânată, acesta vizând un interes general necesare a fi soluționat în regim de urgență, până la data expirării acestuia.
3. Alte informații	Nu este cazul.
Secțiunea a 3-a Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ	
1. Impactul macroeconomic	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
1 ¹ . Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Impactul asupra mediului de afaceri	Prin prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, se stabilesc premisele pentru autorizarea în timp util și suficient a furnizorilor de formare profesională a adulților în raport cu durata procedurilor de autorizare. În același timp, prin aceeași măsură propusă se stabilește un termen rezonabil pentru derularea programelor de formare a persoanelor fizice care doresc să presteze ocupația de administrator de condominii.



2 ¹ Impactul asupra sarcinilor administrative	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2 ² Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Impactul social	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
4. Impactul asupra mediului	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5. Alte informații	Nu au fost identificate.

Secțiunea a 4-a
Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

Indicatori	Anul curent	Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
1	2	3	4	5	6	7
1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:						
a) buget de stat, din acesta:	-	-	-	-	-	-
(i) impozit pe profit						
(ii) impozit pe venit						
b) bugete locale:						
(i) impozit pe profit	-	-	-	-	-	



c) bugetul asigurărilor sociale de stat: (i) contribuții de asigurări	-	-	-	-	-	-
2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii b) bugete locale: (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat (i) cheltuieli de personal (ii) bunuri și servicii	-	-	-	-	-	-
3. Impact financiar plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale	-	-	-	-	-	-
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare	-	-	-	-	-	-
5. Propuneri pentru compensa reducerea a	-	-	-	-	-	-



veniturilor bugetare	
6. Calcule detaliată privind fundamentarea modificărilor veniturilor �i/sau cheltuielilor bugetare	-
7. Alte informații	Nu este cazul.

Secțiunea a 5-a
Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ; b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispozi�ii.	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
1 ¹ . Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația în domeniul achizi�iilor publice	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
4. Hot�r�ri ale Cur�ii de Justi�ie a Uniunii Europene	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
5. Alte acte normative �i/sau documente interna�ionale din care decurg angajamente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
6. Alte informații.	Nu au fost identificate.

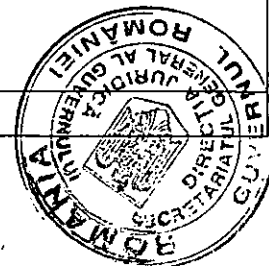
Secțiunea a 6-a
Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ



1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate.	Atât înaintea cât și în timpul procedurii de consultare, persoanele interesate și organizațiile de reprezentare a asociațiilor de proprietari au propus, în scris, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, prelungirea cu cel puțin un an a termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018. Alte propuneri care pot fi încadrate în temeiul art. 1 pct. XII din Legea nr. 128/2019 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe, nu au fost formulate.
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ.	Organizațiile și persoanele interesate au formulat, în scris, propuneri cu privire la proiectul de act normativ supus consultării publice. Astfel, între organizațiile și persoanele interesate și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice există și a existat un dialog continuu pentru îmbunătățirea cadrului normativ existent.
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative.	În condițiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative. În acest sens, au fost consultate următoarele structuri asociative ale autorităților administrației publice locale: Uniunea Națională a Consiliilor Județene din România; Asociația Municipiilor din România; Asociația Orașelor din România; Asociația Comunelor din România.



	Ca urmare a consultării, nicio structură asociativă din cele menționate mai sus nu au formulat propuneri sau obiecții la proiectul de act normativ supus consultării.
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente.	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței e) Curtea de Conturi	Proiectul prezentului act normativ a fost avizat de Consiliul Legislativ prin avizul nr.741/2019.
6. Alte informații	Nu au fost identificate.
Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ	
1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ.	În conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice.	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Alte informații	Nu au fost identificate.
Secțiunea a 8-a Măsurile de implementare	
1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale – înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Alte informații	Nu au fost identificate



Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege privind aprobarea Ordonanței Guvernului pentru prorogarea termenului prevăzut la art. 106 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU

VIORICA DÂNCILĂ

