

ROMÂNIA
JUDETUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea Regulamentului de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii în Municipiul Alexandria

Consiliul Local al Municipiului Alexandria, județul Teleorman întrunit în ședință ordinară, având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 32179/24.04.2025 al Primarului Municipiului Alexandria;
 - raportul de specialitate nr. 32180/24.04.2025 al Serviciului Patrimoniu, Serviciului Buget, Resurse Umane, Activități Culturale și al Serviciului Juridic Comercial;
 - avizele comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local al Municipiului Alexandria;
 - prevederile Legii nr 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 129 alin (14) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 139 alin (1) și ale art. 196 alin.(1) lit."a" din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă "Regulamentul de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii", conform Anexei nr. 1 , care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) Se aprobă modelul Atestatului pentru persoane fizice, administratori de condominii, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Atestatul persoanelor fizice este valabil 4 ani, de la data emiterii și va fi reînnoit la cererea titularului, în aceeași condiții în care a fost emis, fiind valabil pe întreg teritoriul României.

Art. 3 Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului, determină imposibilitatea exercitării activității de administrator de condominii.

Art. 4 Se împuternicește Primarul Municipiului Alexandria, pentru semnarea atestatului de administrator de condominii împreună cu Serviciul Patrimoniu și Serviciul Juridic Comercial din cadrul Primăriei Municipiului Alexandria.

Art. 5 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, își încetează valabilitatea HCL nr. 352/25.11.2015.

Art. 6 Prezenta hotărâre va fi transmisă, prin grija Secretarului General al Municipiului Alexandria, Instituției Prefectului județului Teleorman, Primarului Municipiului Alexandria și compartimentelor de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Alexandria pentru cunoaștere și punere în aplicare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Florea Voicilă**

**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General,
Alexandru Răzvan Ceciu**

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea "Regulamentul de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii" în Municipiul Alexandria.

În conformitate cu prevederile Legii nr 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, la propunerea compartimentului specializat 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.

Având în vedere simplificarea procesului de obținere a Atestatului pentru administrator de condominii de către persoanele fizice, este necesară stabilirea unei noi metodologii de atestare pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii în Municipiul Alexandria.

În acest scop, în conformitate cu prevederile art. 136, alin.(1) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Serviciul Patrimoniu prin proiect de hotărâre cu privire la aprobarea "Regulamentului de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii" în Municipiul Alexandria.

PRIMAR

Victor DRĂGUȘIN

JUDEȚUL TELEORMAN
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALEXANDRIA
SERVICIUL PATRIMONIU
SERVICIUL BUGET, RESURSE UMANE, ACTIVITĂȚI CULTURALE
SERVICIUL JURIDIC COMERCIAL
NR. 32180 din 24.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea "Regulamentul de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii" în Municipiul Alexandria

Prin referatul de aprobare nr. 32179/24.04.2025 Primarul Municipiului Alexandria propune întocmirea unui proiect de hotărâre privind aprobarea "Metodologiei de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii" în Municipiul Alexandria.

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari reglementează aspecte juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, precum și modul de administrare și de exploatare a clădirilor de locuințe sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință.

Pentru activitatea de administrare care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie, asociația de proprietari poate angaja persoane fizice atestate pentru funcția de administrator de imobile, sau poate încheia contract de administrare cu persoane juridice specializate și autorizate.

Potrivit Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, persoanele fizice care au calitatea de administrator de imobile sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentului specializat din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local. Atestatul reprezintă documentul care certifică calitățile profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari, se eliberează pentru o perioadă nedeterminată și este valabil pe tot teritoriul României. Atestatul de administrator de imobil se poate retrage de către autoritatea administrației publice locale care l-a eliberat, dacă nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru exercitarea acestei activități.

Având în vedere cele mai sus prezentate, apreciez ca necesară adoptarea unei proceduri privind atestarea administratorilor de imobile, care să cuprindă atât condițiile și modalitatea de organizare a examenului de atestare precum și posibilitatea retragerii atestatului atunci când se constată nerespectarea legii de către titularul acestuia.

La nivelul unității administrative teritoriale a Municipiului Alexandria, s-a făcut atestarea administratorilor cu respectarea prevederilor HCL nr. 352/25.11.2015.

Având în vedere cele expuse, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre privind aprobarea "Regulamentul de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii" în Municipiul Alexandria, care, împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbateri și aprobare Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

**Șef Serviciu,
Serviciul Patrimoniu
Ștefan Necea**

**Șef Serviciu,
Serviciul Juridic Comercial
Postumia Chesnoiu**

**Șef serviciu,
Serviciul Buget, Resurse Umane,
Activități Culturale
Haritina Gafencu**

**Întocmit,
Mirela Ispas**

REGULAMENT

privind atestarea persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii în Municipiul Alexandria

CAP. I Dispoziții generale

Art.1 Potrivit Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, administratorul de condominiu este persoana fizică atestată sau persoana juridică specializată și autorizată, care desfășoară activități de administrare tehnică și întreținere a părților comune, contabilitate și casierie.

Art.2 Potrivit art. 10 alin. (5) al Legii nr. 196/2018, persoanele fizice, în baza unei hotărâri a consiliului local, la propunerea compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, sunt atestate în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Art.3 Atestatul reprezintă actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, în cadrul asociațiilor de proprietari și are o valabilitate de 4 ani de la data emiterii.

CAP. II Metodologia de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii în Municipiul Alexandria

Art. 4 Pot fi atestate ca administrator de condominii numai persoanele fizice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au capacitate deplină de exercițiu;
- b) sunt apte din punct de vedere medical pentru a îndeplini funcția de administrator de condominii, stare confirmată în scris de medicul de familie;
- c) nu a suferit o condamnare printr-o hotărâre judecătorească, rămasă definitivă, pentru săvârșirea unei infracțiuni de natură economico-financiara, dovada făcându-se pe bază de atestat de cazier judiciar;
- d) au urmat un curs de pregătire profesională pentru ocupația de administrator de condominii, organizat în condițiile legii;
- e) să aibă cetățenie română;
- f) au domiciliul/reședința pe raza Municipiului Alexandria;
- g) să aibă minim 8 clase;

Art. 5 Certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrator de condominii se va face de către Comisia de atestare a persoanelor fizice, din cadrul Primăriei Municipiului Alexandria.

Art. 6 Compartimentul specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari va afișa și va publica, pe site-ul Primăriei Municipiului Alexandria, acte pe care persoanele fizice trebuie să le depună în vederea atestării și locul depunerii acestora.

Art. 7.1 în vederea obținerii atestatului ca administrator de condominii, persoanele fizice vor depune un dosar cu următoarele documente:

- a) cerere tip;
- b) curriculum vitae;
- c) copia documentului de identitate, atestat naștere, atestat căsătorie(dacă este cazul), atestate "conform cu originalul";
- d) atestatul de cazier judiciar, în original;
- e) copie după actele de studii, atestate "conform cu originalul";
- f) atestat de cazier judiciar;
- g) adeverință medicală eliberată de medicul de familie, din care să rezulte că nu se află în avidența cu boli neuropsihice;
- h) copia atestatului de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, atestat "conform cu originalul";
- i) cazierul fiscal.

Art. 7.2 La depunerea dosarului, candidații vor prezenta originalele actelor care sunt anexate în copie. După depunerea dosarului cuprinzând actele solicitate, Serviciul Patrimoniu va verifica actele depuse și va solicita, după caz, completarea acestora. Lipsa unuia dintre actele solicitate precum și nedepunerea acestuia în termen, va determina respingerea dosarului.

Art.7.3 După depunerea și verificarea dosarului complet, cuprinzând actele solicitate, Serviciul Patrimoniu va întocmi și va publica pe site-ul Primăriei Municipiului Alexandria, lista cu persoanele fizice considerate admise și lista cu persoanele fizice ale căror dosare au fost respinse.

Art. 7.4 Persoanele fizice ale caror dosare au fost respinse pot depune contestații în termen de 24 de ore de la afișarea listelor. Soluționarea acestor contestații se va face de către Comisia de Solutionare a Contestațiilor, în termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea termenului de depunere a contestațiilor.

Art.8 Atestatul pentru desfășurarea activității de administrator condominii va fi emis persoanelor fizice de către Primar, în urma unei hotărâri a Consiliului Local Alexandria, la propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice.

Art.9 Atestatul va menționa datele de identitate ale titularului (inclusiv codul numeric personal), autoritatea emitentă și specificarea că este valabil pe întreg teritoriul României.

Art.10 Atestatul este valabil 4 ani, de la data emiterii și va fi reînnoit la cererea titularului, în baza documentelor solicitate prin art. 7.1. Reînnoirea se va realiza în baza unei hotărâri a Consiliului Local Alexandria, la propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice.

CAP. III Suspendarea și retragerea atestatului persoanei fizice

Art.11 Atestatul pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii a persoanei fizice 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, conform art. 64 alin.(9) din Legea nr. 196/2018.

Art.12 Suspendarea sau retragerea atestatului de atestare se va face în baza hotărârii Consiliului Local, în baza referatului Serviciului Patrimoniu.

Art.13 Obținerea atestatului pentru funcția de administrator condominii de către persoanele fizice ale căror atestate au fost suspendate/retrase pentru motivul prevăzut la art. 12 se va face la cererea persoanelor fizice ale căror atestate de atestare au fost suspendate, după îndeplinirea termenului de reabilitare de drept/judecătorească a administratorului.

Art.14 Încetarea suspendării/retragerii atestatului de atestare a persoanei fizice se va face prin emiterea unei hotărâri a Consiliului Local, la propunerea Comisiei de atestare a persoanelor fizice.

Art.15 Hotărârea Consiliului Local privind suspendarea/retragerea atestatului de atestare se va comunica persoanei fizice vizate și se va afișa pe site-ul Primăriei Municipiului Alexandria.

Art.16 În cazul pierderii atestatului pentru desfășurarea activității de administrare de condominii, în baza unei cereri a titularului, se va elibera un alt act atestat cu mențiunea "duplicat".

CAP. IV Organizarea și funcționarea comisiei de atestare a administratorilor de condominii și a comisiei de soluționarea a contestațiilor

Art.17 În vederea atestării persoanelor fizice se constituie o comisie formată din patru membrii, desemnați prin dispoziție emisă de către Primarul Municipiului Alexandria.

Ședințele comisiei sunt conduse de un președinte, desemnat din cei patru membri.

Art.18 Comisia de atestare a persoanelor fizice se întrunește și își desfășoară activitatea ori de câte ori este necesar, la convocarea președintelui acesteia. Comisia este valabil întrunită în prezența a jumătate plus unu din numărul membrilor săi. Hotărârile comisiei vor fi luate cu votul majorității membrilor prezenți și vor fi consemnate într-un proces verbal.

Art.19 Comisia de atestare a persoanelor fizice are următoarele atribuții:

- a) aprobă lista cu persoanele fizice propuse a fi atestate pentru îndeplinirea funcției de administrator condominii, în baza documentelor depuse;
- b) propune Consiliului Local atestarea persoanelor fizice pentru funcția de administrator condominii și autorizarea persoanelor juridice pentru desfășurarea activității de administrare condominii;
- c) eliberează atestatul pentru desfășurarea activității de administrator condominii, emis de Primar;
- d) propune Consiliului Local suspendarea și retragerea atestatului persoanelor fizice, precum și încetarea suspendării atestării sau reatestarea persoanelor fizice al căror atestat a fost retras, conform prezentei metodologii;
- e) retrage atestatul pentru desfășurarea activității de administrator condominii.

Art.20 În vederea soluționării contestațiilor, la nivelul autorității se înființează o Comisie de soluționare a contestațiilor ai cărei membri vor fi nimitți prin dispoziție a Primarului Municipiului Alexandria. Comisia de soluționare a contestațiilor ve fi compusă din 4 membrii.

Art.21 Comisia de Soluționare a Contestațiilor are următoarele atribuții:

- a) soluționează în termen stabilit contestațiile depuse;
- b) transmite Comisiei de atestare a persoanelor fizice, decizia referitoare la rezultatele contestațiilor.

Art.22 Secretariatul comisiilor va fi asigurat de către personalul Serviciului Patrimoniu din cadrul Direcției Secretariat General.

CAP. V Dispoziții finale

Art.23 Activitatea persoanelor atestate ca administrator de condominii se desfășoară în baza unui contract individual de muncă încheiat cu Asociația de proprietari sau pe bază de contract de prestări servicii.

Art.24 Menținerea în funcție a unui administrator neatestat, atrage după sine aplicarea sancțiunii contravenționale conform art. 102 alin.(1) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier,
Florea Voicilă



ATESTAT

NR...../.....

Se atestă dl/dna.....domiciliat(ă),....., în localitatea....., județul....., strada....., bloc....., scara....., apartament..... având CNP....., în funcția de administrator de condominii persoană fizică.

Validarea prezentului atestat s-a aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Alexandria nr...../.....

Prezentul atestat este eliberat pentru o perioadă de 4 ani și este valabil pe întreg teritoriul României, de la data eliberării.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier,
Florea Voicilă