



MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul George Coșbuc nr. 6-16 Tel. 401-335.92.30 Fax. 401-337.33.10

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE Nr. 281/04.12.2024
IEȘIRE

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii

Consiliul Local al Sectorului 4:

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București și Raportul de specialitate nr. 1787/21.11.2024 al Direcției Relații cu Publicul - Serviciul Asociații de Proprietari;

Văzând avizul Comisiei nr. 2 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului;*

Ținând cont de dispozițiile art. 2 lit. e), art. 10 alin. (5), art. 64 alin. (9), (10) și (11) din Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile Ordinului Ministrului Muncii nr. 635/1348/2019 din 7 martie 2019 privind modificarea și completarea 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. 1.832/856/2011;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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 prevederilor art. 139 alin. (1), art.166 alin. (4), art.196 alin. (1) lit. a) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, conform **Anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se împuternicește Primarul Sectorului 4 să emită atestatele persoanelor fizice care îndeplinesc condițiile stabilite în Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii la propunerea serviciului de specialitate, al Sectorului 4 al Municipiului București, cu atribuții în acest sens.

Art.3 (1) Persoanele desemnate vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic de Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Andrei-George TROCAN

Avizează,

Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Diana Anca ARTENE

**Metodologia
de atestare a persoanelor fizice
în vederea dobândirii calității de administrator de condominiu**

Art. 1. Atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominiu se face de către Primarul Sectorului 4 al Municipiului București la propunerea compartimentului de specialitate, respectiv Serviciul din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, cu atribuții în acest sens.

Art. 2. Persoanele fizice care doresc să dobândească calitatea de administrator de condominiu și care vor desfășura activitatea de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune (administrare proprie – zisă a structurii imobiliare, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, aflate în proprietatea sau în administrarea asociației) și administrare financiară (contabilitate și casierie), sunt atestate în condițiile prezentei metodologii.

Art. 3. Pot fi atestate ca administratori de condominii numai persoanele fizice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au capacitate deplină de exercițiu;
- b) au domiciliul în Sectorul 4 al Municipiului București;
- c) au studii medii dovedite cu diplomă de absolvire;
- d) au obținut un certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, emis în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților.

Art. 4. Atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominiu se realizează la cererea acestora, la care se vor anexa următoarele documente:

- a) act de identitate (copie);
- b) diplomă de absolvire a studiilor medii de învățământ (copie);
- c) actele de stare civilă (certificat de naștere, certificat de căsătorie, dacă este cazul - copie);
- d) certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, emis în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților (copie);
- e) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară (original)
- f) cazier fiscal (original);
- g) declarație pe propria răspundere conform căreia solicitantul nu este în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni (original).
- e) cererea, conform Anexei nr.1 a prezentei Metodologii.

Art. 5. Persoanele fizice care solicită eliberarea atestatului vor prezenta la compartimentul de specialitate, respectiv Serviciul Asociației de Proprietari, spre verificare, toate actele originale atașate în copie la cererea prin care se solicită emiterea atestatului de administrator de condominiu.

Art. 6. Funcționarul din cadrul serviciului de specialitate, asigură certificarea copiilor xerox "conform cu originalul".

Art. 7. Cererea pentru eliberarea atestatului, însoțită de documentele menționate vor fi depuse într-un dosar la Registratura Sectorului 4 al Municipiului București, în timpul programului cu publicul, al compartimentului de specialitate. Modelul cererii reprezintă Anexa nr.1 a prezentei metodologii.

Art. 8. În situația în care cererea privind emiterea atestatului de administrator de condominii se transmite de solicitant prin intermediul serviciilor poștale, documentele care se rețin în copie trebuie să fie legalizate de către un notar public.

Art. 9. La începutul fiecărei luni calendaristice, compartimentul de specialitate va centraliza toate cererile înregistrate pe parcursul lunii anterioare și va întocmi un referat care va fi înaintat Primarului Sectorului 4 împreună cu atestatele, în vederea semnării/aprobării acestora.

Art. 10. Atestatul de administrator de condominii se eliberează pentru o perioadă de 4 (patru) ani și poate fi reînnoit, în condițiile legislației în vigoare.

Art. 11. Atestatul va conține datele de identificare ale titularului (nume/prenume/CNP), atât numărul și data eliberării, perioada de valabilitate și autoritatea emitentă, cât și numărul, data eliberării și unitatea emitentă a certificatului de calificare profesională. Modelul atestatului de administrator de condominii este prevăzut în Anexa nr. 2 la prezenta Metodologie.

Art. 12. 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.

Art. 13. Retragera atestatului de administrator de condominii se dispune prin dispoziția Primarului Sectorului 4 care se afișează la sediul Sectorului 4 al Municipiului București și se comunică persoanei în cauză.

Art. 14. Persoana pentru care s-a dispus retragera atestatului este obligată să depună de îndată, atestatul de administrator de condominii, în original, la compartimentul de specialitate, respectiv Serviciul din cadrul Sectorului 4 al Municipiului București, cu atribuții în acest sens.

Art. 15. Expirarea, suspendarea sau retragera atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

CERERE

Subsemnata(ul) _____
domiciliată/domiciliat în _____, str. _____
_____, nr. _____, bl. _____, sc. _____ ap. _____, sector _____, posesor al C.I/B.I.
seria _____, nr _____, CNP _____, telefon _____,
rog a mi se aproba emiterea atestatului de administrator de condominii în baza prevederilor art. 10
alin. (5) și (6) din Legea nr.198/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor
de proprietari și administrarea condominiilor cu completările și modificările ulterioare.

Declar că am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 679/2016, privind
protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, privind
libera circulație a acestor date și declar în mod explicit că îmi dau acordul în vederea prelucrării
datelor cu caracter personal de către Sectorul 4 al Municipiului București. Datele pot fi dezvăluite
unor terți în baza unui temei legal justificat.

Anexez la prezenta cerere, următoarele acte:

1. Act de identitate (copie);
2. Actele de stare civilă (certificat de naștere, certificat de căsătorie, dacă este cazul – copie);
3. Diplomă de absolvire a studiilor medii de învățământ (copie);
4. Certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii,
conform prevederilor art.2, lit. F (copie);
5. Cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nici o condamnare, prin hotărâre
judecătorească definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară (original);
6. Cazierul fiscal (original);
7. Declarație pe propria răspundere conform căreia solicitantul nu este în curs de urmărire
penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni (original).

* La depunerea cererii, se vor prezenta și documentele solicitate, în original, pentru certificarea
copiilor depuse.

În situația în care dosarul se transmite de solicitant prin intermediul serviciilor postale, documentele
trebuie să fie legalizate de către un notar public.

**Documentele menționate vor fi depuse într-un dosar la Registratura Sectorului 4 al
Municipiului București, în timpul programului cu publicul, al compartimentului de
specialitate.**

DATA

SEMNĂTURA



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

APARATUL DE SPECIALITATE

Bd. George Coșbuc nr. 6-16, sector 4, București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CFSQ Federation

RINA SIMTEX 

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

ANEXA 2 la Metodologia de atestare
a persoanelor fizice în vederea dobândirii
calității de administrator de condominii

ATESTAT

NR. _____ / _____

Domnul/Doamna _____
având CNP _____ posesor/posesoare a/al Certificatului de calificare
profesională nr. _____ / _____, eliberat de _____
este atestat/atestată pentru ocupația de administrator de condominii de către Primarul
Sectorului 4 al Municipiului București.

Atestatul este emis în baza Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și
funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, pentru o perioadă de 4
ani și poate fi reînnoit.

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.

**PRIMAR,
Daniel BĂLUȚĂ**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

Member of CFSQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

APARATUL DE SPECIALITATE

**B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4 București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90**

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4 SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL	
INTRARE Nr. 281/04.12.2025	IEȘIRE

REFERAT DE APROBARE

Privind proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Metodologiei Regulamentului de atestare pentru obținerea calității de administrator de condominii

Luând în considerare modificărilor aduse de Legea nr. 196/2018, cu modificări le și completările ulterioare, referitoare la organizarea și desfășurarea activității în cadrul asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în speță introducerea certificatului de calificare profesională, se impune elaborarea unei Metodologii, astfel încât atestarea persoanelor fizice în vederea obținerii calității de administrator de condominii, să se realizeze în baza documentelor prevăzute de art. 10 din actul normativ mai sus-menționat.

Se reține faptul că, în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4 al Municipiului București funcționează un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari, respectiv Serviciul Relații cu Asociațiile de Proprietari, în conformitate cu art. 10 alin. (1) din Legea nr. 196/2018, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele mai sus prezentate, propun Consiliului Local al Sectorului 4 spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre **spre adoptare proiectul de hotărâre privind Metodologia de atestare a persoanelor fizice, în vederea obținerii calității de administrator de condominii, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea 196/2018, cu completările și modificările ulterioare.**

PRIMARUL SECTORULUI 4
Danel B. LUTA



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

APARATUL DE SPECIALITATE

B-dul George Coșbuc nr. 6-16, sector 4 București
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

DIRECȚIA RELAȚII CU PUBLICUL

Serviciul Asociații de Proprietari

Nr. 1787 / 21.11.2024

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE / IESIRE Nr. 281/04.12.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind proiectul de Hotărâre pentru aprobarea Metodologiei Regulamentului de atestare pentru obținerea calității de administrator de condominii

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu completările și modificările ulterioare a înlocuit vechea lege a asociațiilor și anume legea 230/2007, precum și normele metodologice de aplicare a acesteia, aprobate prin Hotărârea de Guvern nr.1588/2007, astfel unul din principalele obiective ale legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor cu completările și modificările ulterioare, este cel de profesionalizare a administratorilor, în scopul prestării unor servicii de calitate, în interesul proprietarilor, nivelul de pregătire prevăzut de lege pentru administratorii de condominii, fiind necesar, având în vedere atribuțiile, competențele și răspunderile acestora.

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

În acest sens, potrivit art.106 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu completările și modificările ulterioare, persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu completările și modificările ulterioare, pot îndeplini funcția de administrator, numai dacă obțin certificate de calificare profesională, care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii.

Conform art.2, lit. e) din Legea nr.196/2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu completările și modificările ulterioare:

” 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;”

Potrivit dispozițiilor art.10 alin.5 și 6 din Legea nr.196/2018, cu completările și modificările ulterioare:

”(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 economică-financiară;

c)cazierul fiscal.”

Conform modificărilor aduse de noul act normativ ce reglementează organizarea și desfășurarea activității în cadrul asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, prin introducerea certificatului de calificare profesională, obținut conform legislației în vigoare - act ce dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administratori de condominii, legiuitorul român a vizat eliminarea procedurii de organizare și desfășurare, la nivelul autorității administrației publice locale, a unui nou examen, atestatele urmând a fi eliberate în baza documentelor prevăzute de art. 10 alin. 6 din Legea nr. 196/2018, cu completările și modificările ulterioare.

Dispozițiile Ordinului Ministrului Muncii nr. 635/1348/2019 din 7 martie 2019 privind modificarea și completarea 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. 1.832/856/2011

Având în vedere motivele expuse mai sus, propunem spre adoptare proiectul de hotărâre, privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice, în vederea obținerii calității de administrator de condominii, în conformitate cu prevederile art. 10 din Legea 196/2018.

DIRECTOR EXECUTIV,
Oana Andreia FLIȘAVESCU

ȘEF SERVICIU,
Corina Zamfir

AVIZAT,
DIRECȚIA JURIDICĂ
ISTODORESCU
MIHAI