



- PROIECT -

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice  
în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea;

Expunerea de motive nr.28410 din data de 17.07.2024 prin care se propune aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii;

Având în vedere prevederile art.10 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora, 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;

Ținând seama, de asemenea, de faptul că la această dată, atât atestarea administratorilor de condominii, cât și desfășurarea ocupației de administrator se subordonează în totalitate dispozițiilor Legii nr.196/2018, se impune și atestarea persoanelor fizice care dețin certificate de atestare eliberate în baza Legii 230/2007, în conformitate cu dispozițiilor legale în vigoare, în baza unei Metodologii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii;

În temeiul prevederilor Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, și ale Ordinului Ministerului Finanțelor Publice nr.3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial, cu modificările și completările ulterioare;

Respectându-se prevederile Legii nr.52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică;

În baza art.129, alin.(2) lit.d), art.139, alin.(1) și art.196 alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

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

**Art.2.** Prezentul proiect de hotărâre se dă publicității și ulterior aprobării hotărârea se comunică în copie:

- Instituției Prefectului – județul Vâlcea;
- Primarului municipiului Râmnicu-Vâlcea;
- Direcției Dezvoltare Locală.

INIȚIATOR  
PRIMAR  
Mircia GUTĂU

AVIZEAZĂ PT. LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
jurist Ion DIDOIU





# RÂMNICU VÂLCEA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

Râmnicu Vâlcea, General Praporgescu 14, 240182, Jud. Vâlcea  
tel: +40-250-731016 fax: +40-250-731843 primaria@primariavl.ro



www.primariavl.ro

CERTIFICĂRI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2015 410/C

SR EN ISO 14001:2015 223/M

SR ISO 45001:2018 190/HS

SR ISO/IEC 27001:2018 019/SI

### DIRECȚIA DEZVOLTARE LOCALĂ

Compartimentul Fond Locativ, Asociații de Proprietari

Nr. 28610 din 17 . 07 . 2024

APROBAT,  
PRIMAR,  
Mircia GUTĂU

### Expunere de motive pentru aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii

Legea 196/20.07.2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor reglementează aspectele juridice, economice și tehnice cu privire la înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari din cadrul condominiilor formate din cel puțin trei unități de proprietate imobiliară precum și la 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.

Potrivit acestor reglementări, în scopul reprezentării și susținerii intereselor comune ale proprietarilor, legate de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză din clădirea ce alcătuiește un condominiu, proprietarii apartamentelor și ai spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se pot constitui în asociații de proprietari.

Asociația de proprietari este forma de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.

Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie. Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociației, sunt condiționate de hotărârea adunării generale a asociației de proprietari. Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

În conformitate cu prevederile art.10 din Legea 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.

Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor care doresc să practice activitatea de administrare a condominiilor în cadrul asociațiilor de proprietari/ asociațiilor de chiriași și reprezintă actul care dovedește calitatea de administrator de condominii în asociațiile de proprietari.

Atestatul se emite în baza următoarelor documente:

- a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f) din legea mai sus menționată;
- b) certificat de cazier judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- c) certificat de cazier fiscal;
- d) adeverință medicală .

Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis – conform art.64 alin.(10) din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare.

Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Având în vedere faptul că la această dată, atât atestarea administratorilor de condominii cât și desfășurarea ocupației de administrator se subordonează în totalitate dispozițiilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, se impune și atestarea persoanelor fizice care dețin certificate de atestare eliberate în baza Legii 230/2007 în conformitate cu dispozițiilor legale în vigoare, conform Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii, atașată prezentului referat.

Având în vedere cele mai sus prezentate în temeiul Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, supunem atenției elaborarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea **Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii.**

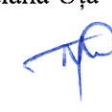
**Administrator Public,**  
Ninel Eusebiu Vețeanu



**Director Executiv Adjunct,**  
Mirela TURCU



**Inspector,**  
Tatiana Uță





## METODOLOGIE DE ATESTARE

### **a persoanelor fizice, în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii**

Obiectul prezentei metodologii îl constituie stabilirea cadrului general de atestare a persoanelor fizice pentru obținerea atestatului în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii.

Prezentei metodologii îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- \* Legea nr.196/20.07.2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condiminiiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- \* Ordin nr. 1.058 din 11 februarie 2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
- \* Ordin nr. 3.103 din 24 noiembrie 2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial.

Atestatul este actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, 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 conform art.2 lit.e din Legea nr.196/20.07.2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condiminiiilor.

Pot fi atestate ca administratori de condominii persoanele fizice, în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, în următoarele condiții :

- au capacitate deplină de exercițiu;
- au starea de sănătate corespunzătoare desfășurării unei astfel de activități, confirmată în scris de medicul de familie;
- au obținut un certificat de calificare profesională 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;

- prezintă certificat de cazier judiciar care atestă că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- prezintă certificat de cazier fiscal care atestă că nu are fapte înscrise în cazierul fiscal.

Pentru obținerea atestatului de administrator de condominii solicitanții vor depune la Centrul de Informare al cetățenilor din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea din strada General Magheru nr.25 sau Bulevardul Tudor Vladimirescu nr.15, următoarele documente :

- cerere tip – original (**anexa 1**);
- act de identitate - copie;
- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform art.10 alin.6 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condiminiiilor, cu modificările și completările ulterioare – în copie conform cu originalul;
- certificat de cazier judiciar – original;
- certificat de cazier fiscal – original;
- adeverință medicală eliberată de medicul de familie – original.

În vederea analizării cererilor depuse Comisia numită prin Dispoziție a Primarului va proceda la verificarea dosarelor depuse în vederea aprobării sau respingerii acestora.

În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile legale de formă și de fond sau persoana care solicită atestarea are fapte înscrise în cazierul fiscal sau în cazierul judiciar, cererea va fi respinsă.

Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis – conform art.64 alin.(10) din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare.

Atestatul va cuprinde datele de identificare ale titularului (nume, prenume, CNP), termenul de valabilitate și autoritatea emitentă.

Atestatul va fi eliberat după achitarea unei taxe care se aprobă anual prin hotărâre a Consiliului Local.

Modelul atestatului este prezentat în **anexa nr.2** la prezenta metodologie.

Atestatele eliberate vor fi înregistrate în **Registrul unic** al administratorilor de condominii-persoane fizice.

Lista cu persoanele fizice atestate pentru a practica activitatea de administrare de condominii va fi publicată pe site-ul Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea.

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.

Persoana pentru care s-a dispus retragerea atestatului este obligată să depună de îndată atestatul de administrator de condominii, în original, la compartimentul specializat din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea.

Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Prezenta metodologie se completează de drept cu prevederile legislației incidente.

**Director Executiv Adjunct : Mirela Turcu**

**Inspector : Tatiana Uță**

**C E R E R E**

**PENTRU EMITEREA ATESTATULUI DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINII**

Subsemnata(ul) \_\_\_\_\_  
domiciliată/domiciliat în \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_  
nr. \_\_\_\_\_ bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, apartament \_\_\_\_\_ 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. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor  
de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare..

Anexez la cerere următoarele documente:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_.

Semnătura \_\_\_\_\_





Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_. 2024

## ATESTAT

În temeiul art.10 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, se atestă,

domnului/doamnei \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ având C.N.P. \_\_\_\_\_, calitatea de  
ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU.

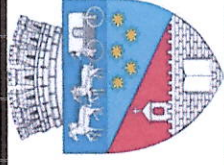
Atestatul de administrator de condominiu este valabil 4 ani de la data emiterii.

PRIMAR

Mircia GUTĂU

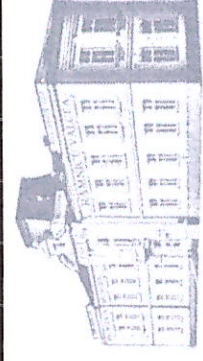
Data eliberării \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_



**RÂMNICU VÂLCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI**

Râmnicu Vâlcea, General Praporgescu 14, 240182, Jud. Vâlcea  
tel: +40-250-731016 fax: +40-250-731843 primaria@primariav.ro



www.primariav.ro

CERTIFICARI MRC-OCS SR EN ISO 9001:2015 410/C SR EN ISO 14001:2015 223/M SR ISO 45001:2018 196/HIS SR ISO/HIC 27001:2018 019/SI

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_. 2024

## ATESTAT

În temeiul art.10 din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, se atestă,

domnului/doamnei \_\_\_\_\_

având C.N.P. \_\_\_\_\_, calitatea de ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU.

Atestatul de administrator de condominiu este valabil 4 ani de la data emiterii.

PRIMAR

Mircia GUTĂU