

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

**H O T Ă R Ă R E**

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

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**  
**Întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.42.719/28.09.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Servicii Publice – Compartimentul Energetic și Asociații de Proprietari, înregistrat la nr.42.775/28.09.2018;
- raportul comisiei pentru administrația publică locală, juridic și de disciplină;
- prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor și ale Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.„d”, alin.(6), lit.„a” pct.19 și art.45 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare.

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**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.

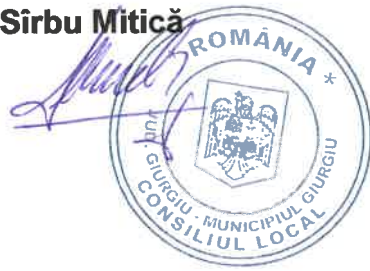
**Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să ateste persoanele fizice care îndeplinesc condițiile stabilite prin Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

**Art.3.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.180 din 05 iunie 2014 privind Metodologia de atestare a administratorilor de imobile – persoane fizice.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Servicii Publice - Compartimentul Energetic și Asociației de Proprietari din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, în vederea ducerii la îndeplinire, se va posta pe site-ul Primăriei municipiului Giurgiu și se va publica în mass-media locală în vederea aducerii la cunoștință publică.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Sirbu Mitică**



**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**

**Băiceanu Liliana**

**Giurgiu, 28 noiembrie 2018**  
**Nr. 489**

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **TEMEIUL DE FAPT**

Prin expunerea de motive nr. 42719/28.09.2018 Primarul Municipiului Giurgiu, Domnul Barbu Nicolae, a inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

### **TEMEIUL DE DREPT**

Conform art. 44 din Legea nr. 215/2001 modificată privind administrația publică locală Compartimentul Energetic și Asociații de Proprietari, în calitate de compartiment de resort, a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

### **ARGUMENTE DE OPORTUNITATE**

Având în vedere noile prevederi legale în domeniul înființării, organizării și funcționării asociațiilor de proprietari și administrare a condominiilor aduse prin Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor se constată că Metodologia de atestare a administratorilor de imobile – persoane fizice aprobată prin H.C.L.M. nr. 180/2014 nu mai răspunde exigențelor.

Pentru practicarea activității de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari este obligatorie atestarea persoanelor fizice care doresc să practice această activitate.

Atestatul este actul care dovedește calitatea de administrator de condominii și prin care persoanele fizice care dețin certificate de atestare profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii sunt atestate de către primar, la propunerea compartimentelor specializate, în baza unei hotărâri a consiliului local. Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis. Atestatul poate fi suspendat sau retras ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

### **REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE**

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

### **CONCLUZII ȘI PROPUNERI**

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate și propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV**

*Pavel Adelina*

**COMPARTIMENT ENERGETIC ȘI  
ASOCIAȚII DE PROPRIETARI**

*Voiculescu Laura*

**METODOLOGIA**  
**de atestare a persoanelor fizice**  
**în vederea dobândirii calității de administrator de condominii**

**Art.1** Prezenta Metodologie privind atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii stabilește modalitatea concretă prin care persoanele fizice eligibile în condițiile impuse de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor pot fi atestate, la cerere, în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari.

**Art.2** În înțelesul Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor precum și a prezentei Metodologii, următorii termeni sunt definiți astfel:

**2.1.** asociație de proprietari - formă 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;

**2.2.** condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cote-părți indivize de proprietate comună;

**2.3.** părți comune - părțile din clădire și/sau din terenul aferent acesteia care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună. Părțile comune sunt bunuri accesorii în raport cu proprietățile individuale, care constituie bunurile principale. Toate părțile comune formează obiectul proprietății comune. Părțile comune nu pot fi folosite decât în comun și sunt obiectul unui drept de coproprietate forțată;

**2.4.** atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare profesională, 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;

**2.5.** 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;

**2.6.** contract de administrare - acordul scris încheiat între o asociație de proprietari și un administrator de condominii, care poate fi persoană fizică, persoană fizică autorizată sau o persoană juridică cu obiect de activitate administrarea condominiilor, în vederea prestării unor activități și îndeplinirii unor obiective stabilite de asociația de proprietari, conform legii. Contractul de administrare este un contract cu titlu oneros și se încheie în formă scrisă;

**Art.3** Administratorii de condominii, care desfășoară activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune (administrare propriu-zisă a structurii imobilului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, aflate în proprietatea sau în administrarea asociației) și administrare financiară (contabilitate și casierie), sunt atestați în condițiile prezentei metodologii.

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

- a) au capacitate deplină de exercițiu;
- b) sunt apte medical pentru desfășurarea activității;
- c) au domiciliul în Municipiul Giurgiu;
- d) au cel puțin diplomă de bacalaureat;
- e) au obținut certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților;
- f) nu au fost condamnate sau nu sunt în curs de urmărire penală ori de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni.

**Art. 5** Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii sunt atestate de către Primarul Municipiului Giurgiu, la propunerea Compartimentului Energetic și Asociației de Proprietari;

**Art. 6** Atestatul reprezintă actul care dovedește calitatea de administrator de condominii.

**Art. 7** Persoanele fizice care solicită atestarea calității de administrator de condominii vor adresa o cerere de evaluare a capacității profesionale Primarului Municipiului Giurgiu;

**Art. 8 (1)** La cererea de atestare a solicitantului se vor anexa următoarele acte:

- a) curriculum vitae;
- b) act de identitate – fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- c) actele de stare civilă (certificat de naștere, certificat de căsătorie, dacă este cazul) – fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- d) ultimul act de studii – fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- e) certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii și suplimentul descriptiv al certificatului – fotocopie certificată pentru conformitate cu originalul;
- f) certificatul de cazier judiciar – în original și în termenul de valabilitate;
- g) certificat de cazier fiscal – în original și în termenul de valabilitate;
- h) adeverință medicală eliberată de medicul de familie din care să rezulte că este apt din punct de vedere medical pentru activitatea de administrare imobile – în original și în termenul de valabilitate;
- i) declarația pe proprie răspundere conform căreia solicitantul nu este în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni.

**(2)** La depunerea dosarului, solicitanții vor prezenta și originalele actelor care sunt anexate la dosar în copie, în scopul confruntării lor.

**Art. 9** Cererile solicitanților vor fi primite, evaluate, centralizate și predate comisiei de atestare de către Compartimentul Energetic și Asociații de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu.

**Art. 10** Evaluarea capacității profesionale a solicitantului va fi efectuată, în termen de maxim 60 de zile de la înregistrarea cererii, de către Comisia de atestare constituită prin Dispoziție a Primarului și va consta în:

- a) analiza și evaluarea dosarului;
- b) organizarea unui test de verificare a cunoștințelor;

c) alte investigații suplimentare, considerate utile (interviuri, întrebări orale, etc.)

**Art. 11** Atestatul se obține în urma promovării unui examen pe bază de test-grilă și o probă orală – interviu organizat de comisia de atestare.

**Art. 12 (1)** Proba scrisă presupune redactarea a 3 variante de teste tip grilă, numerotate de la 1 la 3, fiecare variantă având 20 de întrebări tip grilă. Cele 20 de întrebări vor fi notate cu 0,5 puncte și vor fi luate în calcul și punctate numai răspunsurile complete și corecte. Testul-grilă se consideră promovat în cazul în care candidatul obține cel puțin 6 puncte din maxim 10 puncte posibile.

(2) Candidații care au promovat testul-grilă, care este probă eliminatorie, vor susține proba orală.

(3) Proba orală constă în adresarea de către membrii comisiei a uneia sau mai multor întrebări candidatului. Evaluarea candidatului la proba orală se face prin calificativul „admis” sau “respins”. Întrebările și răspunsurile la interviu, se consemnează în procesul-verbal al probei interviului, alături de datele de identificare ale candidatului, de către secretarul comisiei.

(4) Candidatul care a promovat ambele probe de examen va fi declarat admis urmând să intre în posesia Atestatului care îi certifică calitatea de administrator de condominii.

(5) Lista rezultatelor finale va fi afișată în termen de maxim 48 de ore de la data susținerii ultimei probe de examinare, la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu.

(6) Comisia va prezenta Primarului Municipiului Giurgiu lista cu persoanele fizice ce au promovat examenul de atestare ca administratori de condominii în vederea eliberării atestatului.

(7) Atestatul de administrator de condominii se eliberează în baza dispoziției nominale a primarului, în termen de maxim 30 de zile de la data emiterii acesteia, prin grija Comisiei de atestare.

**Art. 13** Atestatul de administrator de condominii se eliberează pentru o perioadă de 4 (patru) ani și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

**Art. 14 (1)** Atestatul va menționa datele de identificare ale titularului și autoritatea emitentă.

(2) Modelul și conținutul certificatului de atestare a calității de administrator de condominii sunt prezentate în anexă la prezenta Metodologie.

**Art. 15** Atestatul poate fi suspendat sau retras de către Primarul Municipiului Giurgiu ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

**Art.16** Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**



**SECRETAR**



## EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere noile prevederi legale în domeniul înființării, organizării și funcționării asociațiilor de proprietari și administrare a condominiilor aduse prin Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, se constată că Metodologia de atestare a administratorilor de imobile – persoane fizice aprobată prin H.C.L.M. nr. 180/2014 nu mai răspunde exigențelor.

Astfel, pentru atestarea persoanelor fizice în vederea practicării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari apreciem că se impune abrogarea unei noi metodologii armonizată cu legislația în vigoare.

Având în vedere cele prezentate mai sus, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**“Proiect de hotărâre privind aprobarea metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii”**

Direcția Servicii Publice, prin Compartiment Energetic și Asociații de Proprietari va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre pe care îl va susține în fața Comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, pentru avizare.

**PRIMAR**

**Nicolae Barbu**

