

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI  
HOTĂRÂREA NR. 167  
DIN 28.12.2020

**Privind: reorganizarea comisiei pentru atestarea persoanelor fizice care doresc sa aibă calitatea de administrator de condominii, a reorganizării comisiei de soluționare a contestațiilor pentru atestarea persoanelor fizice care au calitatea de administrator de condominii precum și modificarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului pentru atestarea administratorilor de condominii.**

Initiator: Lucian - Grigore COSTIN, Primarul Municipiului Tecuci, județul Galați;

Nr. de înregistrare și data depunerii proiectului: 77644/21.12.2020;

Consiliul Local al Municipiului Tecuci, județul Galați, întrunit în ședință ORDINARĂ în data de 28.12.2020

Având în vedere Referatul de aprobare a initiatorului înregistrat sub nr. 77645/21.12.2020;

Având în vedere raportul de specialitate întocmit de Serviciul Monitorizare Servicii Publice sub nr. 77646/21.12.2020;

Având în vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate nr. 1.214,5.....;

Având în vedere prevederile:

- art. 10 alin. 5 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

-Având în vedere dispozițiile art. 129, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-În temeiul art. 139, alin. (1) și art.196, alin.(1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1** Cu data prezentei se reorganizează comisia de atestare a persoanelor fizice care doresc să aibă calitatea de administrator de condominii și va avea următoarea componentă :

- ACONUTDANIE CIPRIAN ..... - președinte
- DRAGAN OVIDIU CLAUDIU ..... - membru
- SUSANU BRUNO BOGDAN ..... - membru
- NEARȘU AURD - FELICIA ..... - secretar

**Art. 2** Cu aceeași dată se reorganizează comisia de soluționare a contestațiilor, în următoarea componentă :

- POPOVICI NONA .....- președinte
- MARTIN CRISTINEZ MIHAI ..... - membru
- PELIN EUGEN DORU ..... - membru
- VIRLAN MIHAELA ..... - secretar

**Art. 3** Se aprobă Regulamentul de organizare și desfășurare a examenului pentru obținerea calității de administrator de condominii, anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Cu data prezentei, orice altă prevedere contrară se abrogă.

**Art. 4** Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire prin grija Primarului Municipiului Tecuci.

**Art. 5** Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința celor interesați prin grija Secretarului General al UAT Municipiul Tecuci.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TUDOR CIMPANU



Contrasemneaza pentru legalitate  
Secretar general  
Jr. George Lucian Borsan

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
UAT MUNICIPIUL TECUCI  
PRIMAR  
Nr. 77645/21.12.2020

**REFERAT DE APROBARE**

**Privind: reorganizarea comisiei pentru atestarea persoanelor fizice care doresc sa aibă calitatea de administrator de condominii, a reorganizării comisiei de soluționare a contestațiilor pentru atestarea persoanelor fizice care au calitatea de administrator de condominii precum și modificarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului pentru atestarea administratorilor de condominii.**

Pe raza UAT a Municipiului Tecuci proprietarii de apartamente sunt organizați într-un număr de 28 de asociații de proprietari care sunt conduse de către un președinte și un comitet executiv. Comitetul executiv reprezentat de președinte angajează pentru activitatea de administrare a asociației de proprietari o persoana atestată pentru îndeplinirea acestei funcții.

Persoanele fizice care au calitatea de administrator de condominii sunt atestate de către primar în urma susținerii unui examen în fața comisiei de examinare.

Datorita faptului că pe raza UAT Municipiul Tecuci sunt asociații de proprietari care nu au angajat personal calificat pentru funcția de administrator și în urma solicitărilor scrise a acestora se impune organizarea unui concurs pentru acreditarea persoanelor fizice ca administrator de condominii.

Pentru organizarea examenului de atestare a persoanelor fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii se impune reorganizarea comisiei pentru atestare și a comisiei de soluționare a contestațiilor, precum și actualizarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului pentru atestarea administratorilor de condominii conform modificărilor legislative din perioada 2018-2020.

Avand in vedere aspectele mentionate consider ca este oportuna promovarea proiectului de hotarare in forma prezentata.

**PRIMAR,**

**Lucian-Grigore Costin**



JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI  
SERVICIUL MONITORIZARE SERVICII PUBLICE  
Nr. 77646/21.12.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind: reorganizarea comisiei pentru atestarea persoanelor fizice care doresc sa aibă calitatea de administrator de condominii, a reorganizării comisiei de soluționare a contestațiilor pentru atestarea persoanelor fizice care au calitatea de administrator de condominii precum și modificarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului pentru atestarea administratorilor de condominii.**

Având în vedere că în data de 28 septembrie 2018, Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor a înlocuit vechea lege a asociațiilor și anume Legea nr. 230/2007 precum și normele metodologice de aplicare a acesteia respectiv Hotararea de Guvern nr. 1588/2007 se impune modificarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea examenului pentru atestarea administratorilor de condominii.

Astfel, unul din principalele obiective ale Legii nr. 196/2018, este profesionalizarea administratorilor în scopul prestării unor servicii de calitate în interesul proprietarilor, impunandu-se nivelul minim de pregătire prevăzut de lege pentru administratorii de condominii având în vedere atribuțiile, competențele și răspunderile acestora.

În baza legislației anterioare, respectiv Legea nr. 230/2007 și Hotărârea 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 asociațiile 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 *„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 legii, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator...”.*

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”.*

În ceea ce privește Standardului ocupațional privind ocupația de administrator de condominii, având în vedere și necesitatea coroborării Ordinului comun al Ministrului muncii 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

acestui prin introducerea ocupației de administrator de condominii, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a efectuat toate demersurile necesare în vederea actualizării Nomenclatorului calificărilor de către Ministerul Muncii și Protecției 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 Protecției 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, termenul prevăzut la art.106 din Legea nr. 196/2018 nu a mai constituit un termen suficient și rezonabil, motiv pentru care, prin Ordonanța Guvernului nr.21/2019, publicată în Monitorul Oficial al României nr.708 din 28 august 2019, *termenul prevăzut la art.106 din Legea nr.196/2018 a fost prorogat până la data de 1 ianuarie 2021*. Cu alte cuvinte, administratorii care dețin în prezent certificate de calificare pentru ocupația de *administrator imobile* potrivit standardului ocupațional vechi, pot să își desfășoare activitatea și după data de 01.01.2021, numai cu condiția susținerii cursului de calificare în conformitate cu noul standard ocupațional ce a fost actualizat prin introducerea *ocupației de administrator de condominii*, care păstrează același Cod COR 515303, se încadrează tot la nivelul 3 de calificare pentru care este necesar un program de educație și formare profesională cu o durată totală de 720 de ore.

În municipiul Tecuci sunt asociații de proprietari care nu au angajat persoane calificate pentru postul de administrator de condominii întrucât nu au putut susține examenul pentru eliberarea atestatului motivat de schimbările legislative.

Pe cale de consecință, potrivit prevederilor art. 10 alin. 5 din Legea 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”*.

Potrivit art. 64 alin. 10 și alin. 11 *„atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis”* și alin. 11 *„expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor”*.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 2 lit. e și lit. f art. 10 alin. 5; art. 64 alin. 10 și alin. 11 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, Ordonanța Guvernului nr. 21/2019 pentru prorogarea termenului prevăzut la art.106 din Legea nr. 196/2018, Ordonanța Guvernului nr. 129/2000 republicată privind formarea profesională a adulților, precum și a art.129 alin. 1 și art.196, alin.(1).lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Tecuci proiectul de hotărâre.

**Serviciul Monitorizare Servicii Publice**  
**Popovici Nona**

**REGULAMENT**  
**de organizare și desfășurare a examenului pentru obținerea calității**  
**de administrator de condominii**

**CAPITOLUL I**  
**Procedura de examen**

**Art. 1.** (1). La examenul pentru obținerea calității de administrator de imobile, se pot prezenta persoanele fizice care au capacitate deplină de exercițiu și sunt apte din punct de vedere medical.

(2). Persoanele fizice care solicită înscrierea la examenul pentru obținerea calității de administrator de imobile, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Sa aibă cel puțin studii medii finalizate cu diplomă de bacalaureat;
- Vârsta peste 18 ani;
- Să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- Să nu fi fost condamnată definitiv.

**Art. 2.** (1). În vederea înscrierii la examenul pentru obținerea calității de administrator de imobile, candidatul, va depune la registratura UAT Municipiul Tecuci un dosar cu următoarele acte:

- a) cererea tip de înscriere;
- b) curriculum vitae în model european;
- c) act de identitate B.I. / C.I. – original și copie xerox;
- d) actele de stare civilă (certificat de naștere, certificat de căsătorie, act de divorț, dacă este cazul), original și copie xerox;
- e) actele de studii (minimum diplomă de bacalaureat), original și copie xerox;
- f) carte de muncă – original și copie xerox
- g) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico - financiară , în original și în termen de valabilitate;
- h) cazier fiscal în original;
- i) certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii;
- j) declarație pe proprie răspundere cu următorul conținut „ Cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod penal declar faptul că nu am suferit nici o condamnare care, potrivit legislației în vigoare, interzice dreptul de gestiune și de administrare”, în original;
- k) adeverință medicală eliberată de medicul de familie cu specificația „ clinic sănătos”, în original;
- l) recomandare din partea președintelui sau al comitetului executiv al asociației de proprietari (valabilă pentru persoanele care sunt în conducerea asociației de proprietari sau angajate) ;
- m) Dosar cu șina.

(2). Funcționarul din cadrul compartimentului de specialitate din cadrul UAT Municipiul Tecuci care verifică dosarul cu documentele prevăzute la alin. (1) asigură certificarea „conform cu originalul” a copiilor xerox depuse.

(3). În situația în care dosarul se transmite de către solicitant prin intermediul serviciilor poștale, documentele prevăzute la alin. (1) trebuie să fie legalizate de un notar public, în conformitate cu prevederile Legii nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, cu modificările și completările ulterioare, caz în care nu mai este necesară prezentarea în original a înscrisurilor de la punctele c), d) și e), f).

## **CAPITOLUL II**

### **Organizarea și desfășurarea examenului. Notarea probelor.**

#### **Secțiunea 1 - Reguli generale**

**Art. 3.** Sesiunile de examen vor fi organizate, de regulă, o dată pe semestru, ținând cont și de numărul solicitărilor primite care nu trebuie să fie mai mic de două.

**Art. 4.** Dosarele trebuiesc depuse cel mai târziu cu 5 de zile înainte de data stabilită pentru examen.

**Art. 5.** (1). Data, ora, locul și bibliografia examenului vor fi aduse la cunoștința solicitantului, prin afișare la sediul UAT Municipiul Tecuci, cu minimum 20 de zile înainte de data desfășurării examenului.

(2). În anunțul de susținere a examenului, se vor menționa data, ora și locul atât pentru proba scrisă, cât și pentru interviu, cu respectarea termenelor din prezentul Regulament.

**Art. 6.** În vederea organizării examenului, Comisia de examinare va stabili bibliografia selectivă, cu incidență asupra activității de administrare imobile

**Art. 7.** Examenul constă în 3 etape, și anume: verificarea și validarea dosarelor de candidat, proba scrisă și interviul.

#### **Secțiunea 2 - Etapa verificării și validării dosarelor de candidat**

**Art. 8.** (1). Comisia de examinare verifică dosarele candidaților, astfel cum au fost primite de compartimentul de specialitate din cadrul UAT Municipiul Tecuci.

(2). În urma operațiunii de la alin. (1) Comisia de examinare stabilește admiterea sau respingerea dosarului. Un dosar poate fi respins doar în cazul în care nu conține toate înscrisurile prevăzute la art. 2 alin. (1) și din analiza acestora rezultă că nu îndeplinește condițiile legale sau medicale pentru a exercita această calitate.

#### **Secțiunea 3 - Proba scrisă**

**Art. 9.** (1). Proba scrisă se desfășoară pe parcursul unei singure zile.

(2). Proba scrisă constă într-un test grilă compus din 5 întrebări, cotate astfel încât prin însumare să rezulte 100,00 de puncte.

(3). Durata probei scrise este de maximum 2(două) ore.

**Art. 10.** (1). Cu 30 de minute înainte de începerea probei scrise, se va face apelul nominal al candidaților în vederea verificării identității acestora, pe baza cărții de identitate/ buletinului de identitate.

(2). După semnarea de către candidați a tabelului de prezență, ieșirea din sală a acestora, sub orice motiv, fără acceptul unui membru al comisiei de examinare, atrage eliminarea din examen. Accesul candidaților care întârzie sau al oricăror alte persoane străine, în afara membrilor Comisiei de examinare, în sala de examen este interzis.

(3). După îndeplinirea formalităților prealabile, membrii Comisiei de examinare prezintă candidaților plicul sigilat care conține 5 întrebări, care va constitui subiectul examenului.

(4). Subiectele vor fi rezolvate, sub sancțiunea anulării, doar pe seturile de hârtie asigurate de Comisia de examinare, purtând ștampila acesteia în colțul din stânga sus, iar în colțul din dreapta sus, numele și prenumele candidatului, ce va fi completat de acesta. De asemenea, pe colile care constituie ciorne, puse la dispoziție și ștampilate de Comisia de examinare, fiecare participant trebuie să-și înscrie numele și prenumele în clar.

(5). În cazuri justificate un candidat poate solicita părăsirea temporară a sălii de examen, iar în acest sens el trebuie să fie însoțit de un membru al Comisiei de examinare, până la înapoierea în sala de examen.

(6). În încăperea în care are loc examenul, pe toată perioada derulării acestuia, inclusiv a formalităților prealabile și a celor ulterioare finalizării examenului, candidaților nu le este permisă deținerea sau folosirea vreunei surse de consultare, a telefoanelor mobile ori a oricăror alte mijloace de comunicare la distanță.

(7). Nerespectarea dispozițiilor art. 10 alin. (6) din prezentul Regulament atrage eliminarea din examen. Comisia de examinare, constatând utilizarea unor surse de informare nepermise, inclusiv copierea lucrărilor altor candidați, va elimina candidatul respectiv din sală, va face mențiunea "**anulat**" pe lucrare și va consemna cele întâmplate într-un proces-verbal.

(8). Candidații eliminați din examen sau cei care au întârziat vor putea participa la o sesiune ulterioară de examinare, în condițiile prezentului Regulament.

(9). Candidatul are obligația de a preda lucrarea și ciornele folosite, la expirarea timpului alocat probei scrise, semnând borderoul special întocmit în acest sens. Ultimii 2 candidați rămân în sală până la predarea tuturor lucrărilor.

(10). Este declarat admis la proba scrisă, candidatul care a acumulat un total de minim 60 de puncte din maxim 100 de puncte posibile.

(11). Lista rezultatelor probei scrise va fi afișată în ziua examenului, la sediul UAT Municipiul Tecuci.

**Art. 11.** (1). Contestațiile la proba scrisă se formulează în scris și se depun la registratura UAT Municipiul Tecuci în termen de cel mult 24 de ore de la afișarea rezultatelor, sub sancțiunea decăderii din acest drept.

(2). Contestațiile la proba scrisă se soluționează în 24 de ore de către Comisia de soluționare a contestațiilor.

(3). Soluția dată de către Comisia de soluționare a contestațiilor este definitivă și se afișează la sediul UAT Municipiul Tecuci.

#### **Secțiunea 4 - Interviu.**

**Art. 12.** (1). Candidații declarați admiși la proba scrisă, inclusiv cei cărora le-au fost admise contestațiile pot susține proba interviului.

(2). În cadrul probei respective, se verifică cunoștințele asimilate din bibliografia comunicată pentru susținerea examenului.

(3). Interviu constă în extragerea de către candidat a unui bilet din cele 5(cinci) existente care conține 2(două) întrebări.

(4). Fiecare membru al comisiei va puncta răspunsul formulat de candidat, cu puncte de la unu la o sută, în funcție de corectitudinea acestuia.

(5). Întrebările și răspunsurile la interviu, se consemnează în procesul-verbal al probei interviului, alături de datele de identificare ale candidatului, de către secretarul Comisiei de examinare.

(6). După acordarea de către membrii comisiei a punctajului, se face media aritmetică a punctelor întrunite, care reprezintă rezultatul probei interviului, consemnat ulterior într-un tabel.

(7). Este declarat admis, în urma susținerii probei interviului, candidatul care a obținut minimum 50 de puncte dintr-un total de 100 puncte.

(8). Rezultatul se consemnează într-un proces-verbal, întocmit de Comisia de examinare și se afișează la sediul UAT Municipiul Tecuci.

**Art. 13.** (1). Contestațiile la proba interviului se formulează în scris și se depun la registratura UAT Municipiul Tecuci în termen de cel mult 24 de ore de la afișarea rezultatelor la interviu, sub sancțiunea decăderii din acest drept.

(2). Contestațiile la proba interviului se soluționează în 24 de ore de către Comisia de soluționare a contestațiilor.

(3). Soluția dată de către Comisia de soluționare a contestațiilor este definitivă și se afișează la sediul UAT Municipiul Tecuci.

#### **Secțiunea 5 - Nota finală**

**Art. 14.** (1) Nota finală se obține făcându-se media aritmetică între proba scrisă și interviu.

(2) Pentru a fi declarat admis candidatul trebuie să obțină minim 70(șaptezeci) puncte.

#### **Secțiunea 6 - Dispoziții finale**

**Art. 15.** (1). Candidatul care a fost declarat admis, urmează să intre în posesia Atestatului care îi certifică calitatea de administrator de imobile.

(2). Lista rezultatelor finale va fi afișată, la sediul UAT Municipiul Tecuci.

(3). Întreaga documentație care a stat la baza desfășurării examenului va fi arhivată, prin grija Comisiei de examinare.

(4). Până la eliberarea atestatului de administrator de imobile, candidatul declarat admis, nu poate profesa ca administrator de imobile.

**Art.16** .Se elibereaza, fara examen, Atestatul care certifica calitatea de administrator de imobile persoanelor 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 depun următoarele documente:

- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii;
- 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.



### **CAPITOLUL III**

#### **Eliberarea și retragerea atestatului**

**Art. 17.** (1). Atestatul de administrator de imobile se eliberează prin grija Comisiei de examinare, în termen de maxim 60 de zile de la data afișării listei cu persoanele care au promovat examenul.

(2). Primarul UAT Municipiul Tecuci, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii și semnează atestatele.

**Art. 18.** 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.

### **CAPITOLUL IV**

#### **Dispoziții finale**

**Art. 19.** (1). Prevederile Regulamentului se completează cu dispozițiile altor acte normative în domeniu.

**Șef SMSP**  
**Nona Popovici**

**Intocmit**  
**Ciprian Acțuțoiaie**