

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL GALAȚI**  
**MUNICIPIUL TECUCI**  
**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**NR. 28/06.02.2024**

**Privind: aprobarea regulamentului privind procedura de atestare a administratorilor de condominii-persoane fizice și aprobarea regulamentului de autorizare a administratorilor de condominii persoane- juridice specializate din Municipiul Tecuci.**

Inițiator: Lucian-Grigore Costin, Primarul Municipiului Tecuci, jud.Galați;

Număr de înregistrare și data depunerii proiectului: 28/06.02.2024

Consiliul Local al Municipiului Tecuci, județul Galați, întrunit în ședință \_\_\_\_\_ în data de \_\_\_\_\_;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare, înregistrat sub nr. 7213/06.02.2024;
- Raportul de specialitate întocmit de Serviciu Achiziții și Monitorizare înregistrat sub nr. 6597/05.02.2024;
- avizele emise de comisiile de specialitate nr. 1, 2, 3, 4, 5;
- Prevederile Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Dispozițiile Legii privind normele de tehnică legislativă nr.24/2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 5 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- art. 129 alin.1, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

**În baza prevederilor:**

- Legea 52/2003 privind transparenta decizionala;
- art.196, alin.1, lit. a) din OUG nr. 57/2019

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** Se aproba regulamentul privind procedura de atestare a administratorilor de condominii – persoane fizice conform anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă regulamentul de autorizare a administratorilor de condominii persoane- juridice specializate conform anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotarâre.

**Art. 3.** Se aprobă cererea-tip pentru persoane fizice conform anexei nr. 3 ce face parte integrantă din prezenta hotarâre.

**Art. 4.** Se aprobă modelul atestatului pentru persoane fizice conform anexei nr. 4 ce face parte integrantă din prezenta hotarâre.

**Art. 5.** Se aprobă cererea-tip pentru persoane juridice conform anexei nr. 5 ce face parte integrantă din prezenta hotarâre.

**Art. 6.** Se aprobă modelul autorizației de desfășurare a activității de administrare condominii pentru persoane juridice conform anexei nr. 6 ce face parte integrantă din prezenta hotarâre.

**Art. 7.** Orice prevedere contrară prezentei hotărâri, se abrogă.

**Art. 8.** Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire prin grija Primarului Municipiului Tecuci.

**Art. 9.** Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința celor interesați prin grija Secretarului General al UAT Municipiul Tecuci.

**INITIATOR**  
**PRIMAR**  
*Lucian-Grigore Costin*

**AVIZAT**  
**SECRETAR**  
*jr. George Lucian Borsan*

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI  
PRIMAR  
NR. 7213/06.02.2024

REFERAT DE APROBARE

**Privind: aprobarea regulamentului privind procedura de atestare a administratorilor de condominii – persoane fizice și aprobarea regulamentului de autorizare a administratorilor de condominii persoane- juridice specializate din Municipiul Tecuci.**

Conform prevederilor Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, art. 10 alin. 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”.

Pentru ca persoanele interesate să dobândească calitatea de administrator de condominii, în vederea atestării, reatestării de către primar, trebuie să dețină certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, act 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.

Conform prevederilor art. 64 alin. 1 din Legea 196/2018: „Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii”.

Este oportună adoptarea unei metodologii de atestare, reatestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii și de autorizare a administratorilor de condominii persoane-juridice specializate.

Având în vedere cele prezentate, propun spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

**Primar  
Lucian-Grigore Coștin**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL GALAȚI**  
**MUNICIPIUL TECUCI**  
**SERVICIUL ACHIZIȚII ȘI MONITORIZARE**  
**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**NR. 6597/05.02.2024**

**Privind: aprobarea regulamentului privind procedura de atestare a administratorilor de condominii – persoane fizice și aprobarea regulamentului de autorizare a administratorilor de condominii persoane- juridice specializate din Municipiul Tecuci.**

Începând cu 28 septembrie 2018, Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor a înlocuit vechea lege de înființare și funcționare a asociațiilor de proprietari și anume Legea 230/2007, precum și normele metodologice de aplicare a acesteia, respectiv H.G. nr. 1588/2007.

Astfel, unul din principalele obiective ale Legii 196/2018, este profesionalizarea administratorilor în scopul prestării unor servicii de calitate în interesul proprietarilor.

În baza legislației anterioare, respectiv Legea 230/2007, obținerea unui certificat de calificare profesională nu era o condiție obligatorie, fapt pentru care atestatul avea drept scop certificarea calității profesionale ale persoanelor care doreau sa 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 196/2018, persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator, în conformitate cu prevederile Legii 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 de condominii*.

Având în vedere demersurile suplimentare necesare armonizării legislației în vigoare, respectiv modificarea Clasificării Ocupațiilor din România (C.O.R.) și a Nomenclatorului calificărilor conform 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 196/2018 nu a mai constituit un termen suficient și rezonabil, motiv pentru care, prin Ordonanța 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 01 ianuarie 2021 și prelungit prin Legea nr.294 din 18 decembrie 2020 pina la data de 01 ianuarie 2022.

Pe cale de consecință, potrivit prevederilor art.10 alin. 5 si alin. 6 din lege:

*„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”*.

*„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 economico-financiară;*

c) *cazierul fiscal.*”

Ținând seama de prevederile Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, secțiunea 1 - Definiții

...” ART. 2

e) *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;*

f) *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;...”*

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile 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.

**Sef Serviciul Achiziții și Monitorizare**  
**Hasan Valeriu Gabriel**

**REGULAMENT  
PRIVIND PROCEDURA DE ATESTARE A  
ADMINISTRATORILOR DE CONDOMINII  
PERSOANE FIZICE**

# CAPITOLUL I

## PREVEDERI LEGALE. DEFINIȚII

**ART. 1.** Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și procedura de atestare a persoanelor pentru obținerea calității de administrator de condominii.

**ART.2.** Regulamentul stabilește scopul, cadrul de referință și metodologia atestării persoanelor fizice pentru desfășurarea activității de administrare a condominiilor.

**ART.3.** Scopul atestării constă în verificarea condițiilor necesare în vederea obținerii calității de administrator de condominii.

**ART.4.** Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- Legea nr. 196/2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 290/2004 privind cazierul judiciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial
- Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2643/2015 privind documentele financiar contabile;
- Regulamentul (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date cu modificările și completările ulterioare
- Legea contenciosului administrativ nr. 544/2004;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

**ART.5.** În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles :

- a. 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;
- b. 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;
- c. Administrator de condominiu** - persoana fizică care posedă cunoștințe profesionale, are pregătirea necesară în domeniu și este atestată în condițiile Legii nr. 196/2018 și desfășoară în cadrul asociațiilor de proprietari activitatea de administrare a condominiului: activități de administrare tehnică, de contabilitate și casierie.
- d. Asociația 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;
- e. Reînnoirea atestatului** - o dată la 4 ani în condițiile prevăzute de art.64 alin. 10 din Legea 196/2018.

## CAPITOLUL II PROCEDURA DE ATESTARE

**ART. 6.** Persoanele, care solicită eliberarea atestatului în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, vor adresa o cerere Primarului Municipiului Tecuci. Cererea-tip poate fi pusă la dispoziția solicitanților de către Compartimentul Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari.

**ART.7.** Pentru obținerea atestatului de „*administrator condominii*”, candidatul trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a. să aibă capacitate deplină de exercițiu (minim 18 ani)
- b. să ateste, prin cazierul judiciar, că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară
- c. să nu înregistreze debite la bugetul local
- d. este apt din punct de vedere medical pentru exercitarea funcției de administrator condominii, fapt confirmat în scris de medicul de familie
- e. a absolvit un curs de formare profesională continuă în domeniul de activitate administrator condominii, organizat în condițiile legii

**ART.8.** Dosarul de atestare se va depune la registratura Primăriei Municipiului Tecuci până în data de 20 ale fiecărei luni, numai după ce va fi verificat de reprezentantul Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari, și va conține următoarele documente:

- a. cerere-tip - original (anexa 3);
- b. declarație privind acordul de prelucrare a datelor cu caracter personal original;
- c. curriculum vitae - original;
- d. copii ale actelor de stare civilă: cartea de identitate, certificatul de naștere, certificatul de căsătorie (unde este cazul);
- e. copie a diplomei de studii (ultima școală absolvită-minim diplomă de bacalaureat);
- f. copia certificatului de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii, obținut în condițiile legii;
- g. cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico - financiară;- original;
- h. certificat de cazier fiscal - original;
- i. adeverința medicală eliberată de medicul de familie - original;

**ART.9.** Dosarul întocmit conform art. 8 împreună cu originalele actelor care sunt anexate la dosar în copie, se prezintă reprezentantului Compartimentul Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari pentru confruntare și certificare (viză), înainte de depunere la registratura UAT Municipiul Tecuci.

**ART.10.** Dosarul de atestare (cererea împreună cu documentele anexă) se poate comunica Compartimentul Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari prin serviciile poștale, situație în care, copiile după documentele solicitate vor fi legalizate, prin grija solicitantului. Lipsa unuia din documentele solicitate va duce la respingerea dosarului.

**ART.11.** Persoanele fizice, care au obținut înscrișuri, emise de reprezentanții Compartimentul Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari și care atestă îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 10 alin.(6) din Legea 196/2018, au obligația ca în termen de maximum 15 zile de la intrarea în vigoare a prezentului regulament, să completeze dosarul depus la compartimentul respectiv, conform art. 8, în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii.

**ART.12.** Cererile înregistrate vor fi centralizate de către reprezentantul Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari. La propunerea reprezentantului Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari, primarul, în

baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii. Atestatele se vor emite în termen de maxim 90 zile de la înregistrarea cererilor.

**ART.13.** Atestatul se eliberează pentru o perioadă de 4 ani și poate fi reînnoit în condițiile prezentului regulament, prin depunerea unei solicitări, în termen de 60 zile înainte de expirarea atestatului de administrator de condominii, emis în baza Legii 196/2018. Atestatele emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament se prelungesc conform prevederilor regulamentului actual.

**ART.14.** Atestatul va cuprinde datele de identificare ale titularului (nume/prenume/CNP), numărul și data H.C.L. în baza căruia a fost emis, valabilitatea și autoritatea emitentă. Modelul atestatului este prezentat în **Anexa 4** la prezentul regulament.

**ART.15.**

- (1) Atestatele eliberate vor fi înregistrate în Registrul unic al administratorilor de condominii – persoane fizice.
- (2) Dosarele de atestare sunt păstrate de reprezentanții Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari timp de 4 ani de la acordarea atestatului, urmând a fi arhivate la arhiva UAT Municipiul Tecuci.

**ART. 16.**

- (1) Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, ca urmare a unei hotărâri definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.
- (2) Retragerea atestatului de administrator de condominii, conform alin. (1), se dispune, prin dispoziția Primarului Municipiului Tecuci, de la data comunicării de către instanța de judecată.
- (3) Măsura privind retragerea atestatului va fi adusă la cunoștința persoanei vizate și a reprezentanților legali ai asociațiilor administrate de aceasta, pentru a proceda în consecință.

**ART. 17.** Persoana pentru care s-a dispus retragerea atestatului este obligată să depună de îndată, atestatul de administrator de condominii, în original, la compartimentul de specialitate, respectiv Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari.

**ART.18.** Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

**ART.19.**

- (1) Administratorii de condominii au obligația menținerii condițiilor, care au stat la baza emiterii atestatului, pe toată durata de valabilitate a atestatului.
- (2) În situația apariției oricăror modificări (hotărâri definitive ale instanței cu referire la activitatea de administrare, noi asociații administrate etc), în perioada de valabilitate a atestatului, administratorii de condominii au obligația comunicării acestora, către autoritatea emitentă a atestatului, în termen de 30 de zile de la data producerii modificării.

## **CAPITOLUL III DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII**

**ART.20.** 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.

**ART.21.** Activitatea persoanelor fizice atestate ca administratori de condominii se desfășoară în baza unui contract individual de muncă sau de prestări servicii încheiat cu asociația de proprietari, potrivit dispozițiilor art. 64 alin (4) din Legea 196/2018.

**ART.22.** Degradarea, distrugerea sau pierderea certificatului de atestare va fi declarată în scris la Registratura UAT Municipiul Tecuci- Compartiment Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari în termen de 48 de ore de la constatare și totodată, va fi publicată în presa locală. Administratorul va solicita primarului eliberarea unui duplicat al atestatului, făcând dovada publicării (degradării, distrugerii sau pierderii) în presa locală.

**ART.23.** Menținerea în funcție a unui administrator neatestat sau angajarea de către comitetul executiv



(președinte) al asociației de proprietari a unui administrator neatestat atrage după sine aplicarea de sancțiuni contravenționale conform articolului 102 alin. 1 lit. e) coroborat cu art. 102 alin.2 lit. c) din Legea nr. 196/2018.

**ART.24.** Desfășurarea de către persoane fizice sau juridice a activității de administrare a condominiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute de la art. 64 se sancționează cu amendă cuprinsă între 5000 lei la 10.000 lei conform art.102 alin (1) lit.q) coroborat cu alin (2) lit d).

**ART.25.** Prezentul Regulament intră în vigoare, după aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local Tecuci.

**ART.26.** Prezentul Regulament se completează de drept cu prevederile legislației incidente.

**ART.27.** Anexele la prezentul Regulament fac parte integrantă din acesta.

Întocmit

Ciprian-Gabriel Adnutoaie

**REGULAMENT**  
**PRIVIND PROCEDURA DE AUTORIZARE A**  
**ADMINISTRATORILOR DE CONDOMINII -**  
**PERSOANE JURIDICE SPECIALIZATE**

# CAPITOLUL I

## DISPOZIȚII GENERALE

**Art.1.** Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și procedura privind autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a condominiilor.

**Art.2.** Regulamentul stabilește scopul, cadrul de referință și metodologia autorizării persoanelor juridice pentru desfășurarea activității de administrare a proprietății comune dintr-un condominiu.

**Art.3.** Autorizarea persoanelor juridice specializate are drept scop îndeplinirea condițiilor legale pentru desfășurarea activității de administrare a condominiului.

**Art.4.** Prezentului regulament îi sunt aplicabile prevederile legale în domeniu, după cum urmează:

- Legea nr. 196/2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților sau instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 290/2004 privind cazierul judiciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementarilor contabile pentru personajele juridice fără scop patrimonial
- Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr. 2643/2015 privind documentele financiar contabile;
- Regulamentul (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Codul fiscal
- Codul de procedură fiscală
- Codul civil
- Codul de procedură civilă
- Legea contenciosului administrativ nr. 544/2004;
- Legea nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor,
- Decretul nr. 209/1976 pentru aprobarea Regulamentului operațiilor de casa ale unitatilor socialiste

**Art.5.** În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

- a. **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;
- b. **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;
- c. **asociație de proprietari** - formă de asociere autonomă, de organizare și de reprezentare a intereselor comune a majorității proprietarilor unui condominiu, cu sau fără personalitate juridică, fără scop patrimonial, organizată în condițiile prevăzute de lege;
- d. **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;
- e. **atestat** - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform lit. j), 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.
- f. **persoană juridică specializată** - operator economic, înființat și înregistrat conform legii, care are ca obiect de activitate administrarea condominiilor
- g. **administrator de condominii, persoană juridică** = orice persoană juridică specializată, autorizată în condițiile Legii 196/2018, care desfășoară activități de administrare a condominiului, respectiv activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

- h. **Suspendare** - a opri temporar o activitate ori exercitarea unor drepturi
- i. **retragere** - anularea unui act administrativ

## **CAPITOLUL II**

### **PROCEDURA DE AUTORIZARE A PERSOANELOR JURIDICE PENTRU ACTIVITATEA DE ADMINISTRARE A CONDOMINIILOR**

**Art.6.** Pentru activitatea de administrare a condominiilor, asociația de proprietari poate încheia contracte cu persoane juridice specializate și autorizate pentru realizarea, respectiv furnizarea serviciilor necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune, cu respectarea legislației în vigoare. Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și casierie.

**Art.7** Persoanele juridice specializate pot formula autorității publice locale cerere de autorizare, la care vor anexa înscrisurile prevăzute la art. 9 din prezentul Regulament. Cererea-tip poate fi pusă la dispoziția solicitanților de către Compartimentul Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari.

**Art.8.** Pentru a fi autorizate în vederea desfășurării activității de administrare a condominiilor pe raza municipiului Tecuci, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a. să fie înființate și înregistrate potrivit legilor române și reprezentate de organele de conducere ale acestora;
- b. să aibă punct de lucru în municipiul Tecuci;
- c. să nu fi intrat în procedura insolvenței, conform legislației în vigoare specifice;
- d. să nu înregistreze datorii restante la plata contribuțiilor datorate bugetului de stat și bugetului local;
- e. să aibă ca obiect de activitate administrarea condominiilor (conf art. 64 alin. (6) și (7) din Legea 196 din 2018);
- f. să facă dovada raporturilor juridice, prin contract individual de muncă cu persoane fizice atestate în condițiile Regulamentului privind procedura de atestare a administratorilor de condominii - persoane fizice;
- g. să dovedească că au bonitate, respectiv rentabilitate, lichiditate și solvabilitate, după caz;
- h. să facă dovada aplicării și respectării Legii 333/2003, privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, în sensul protejării punctelor de încasare stabilite prin contract și a transportului de valori;
- i. să facă dovada unui număr de minim 1 angajat încadrat cu normă întreagă la 500 de apartamente administrate, care să dețină atestat de administrator condominii aflat în termen de valabilitate;
- j. să aibă angajată minim o persoană fizică cu minim 4 ore/zi pentru funcția de casier la fiecare punct de încasare, în condițiile prevăzute de Legea 22/1969 și ale Decretului 209/1976

**Art.9.** Dosarul de autorizare se va depune la registratura Primăriei Municipiului Tecuci numai după ce va fi verificat de reprezentantul Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari și va conține următoarele documente:

- 1 cerere tip – conform Anexei 5
- 2 acte de înființare a persoanei juridice:
  - a. statut/act constitutiv, din care să rezulte că are ca obiect de activitate administrarea de imobile;
  - b. certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului;
  - c. certificat de înregistrare fiscală;
- 3 certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, valabil la data depunerii cererii tip – original;
- 4 certificate de atestare fiscală eliberate de organele fiscale ale unitatii teritoriale unde isi are sediul social si unitatii teritoriale unde persoana juridica desfasoara sau urmează să desfășoare activitatea de administrator;
- 5 certificatul de cazier fiscal;
- 6 certificatul de cazier judiciar al asociațiilor firmei și al administratorului /administratorilor societății;

- 7 copie după contractele individuale de muncă ale angajaților, atestați conform prevederilor "Regulamentului privind procedura de atestare a administratorilor de condominii - persoane fizice" și ale personalului angajat pentru funcția de casier, cu specificația "Conform cu originalul" și semnătura reprezentantului operatorului economic;
- 8 copia atestatului persoanei fizice, care îndeplinește condiția de angajat / administrator / asociat la persoana juridică cu specificația "Conform cu originalul" și semnătura reprezentantului operatorului economic;
- 9 ultimul bilanț contabil deșus la unitatea teritorială a Ministerului Finanțelor Publice, din care să rezulte că nu a înregistrat pierderi în ultimul an– copie xerox, conformă cu originalul;
- 10 dovada existenței garanțiilor bancare instituite pentru asociațiile de proprietari cu care au încheiate contracte de administrare sau a documentelor echivalente (polița de asigurare de raspundere civilă profesională pentru activitatea de administrare imobile) sau dovada că asociațiile de proprietari cu care au încheiate contracte de administrare nu au solicitat acest document, după caz;
- 11 dovada asigurării transportului de valori cu personal propriu atestat conform Legii (contracte de muncă) sau a încheierii unui contract de asigurare a transportului de valori cu o societate licențiată IGP, în conformitate cu prevederile Legii 333/2003 privind paza și protecția bunurilor și valorilor – copie "Conform cu originalul".
- 12 declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal, din care să rezulte lista completă a contractelor de administrare încheiate cu asociațiile de proprietari, care să conțină numărul total de apartamente din cadrul respectivelor asociații.

**Art.10.**

(1) Verificarea documentelor se va face de către reprezentantul Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari, în prezența reprezentantului legal al persoanei juridice, care, la cerere, va furniza date suplimentare, urmînd a se încheia un proces verbal în acest sens.

(2) În situația în care se constată și se comunică reprezentantului legal despre necesitatea completării dosarului de autorizare, iar acest lucru nu va fi efectuat în termen de 7 zile lucrătoare de la data înștiințării solicitantului, din motive care depînd doar de solicitant, cererea de autorizare va fi respinsă.

**Art.11.** Dosarul de autorizare (cererea împreună cu documentele anexă) se poate comunica Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari, prin serviciile poștale, situație în care, copiile după documentele anexate vor fi legalizate, prin grija solicitantului. Lipsa unuia din documentele solicitate va duce la respingerea dosarului.

**Art.12.**

(1) Persoana juridică specializată, care desfășoară activitatea de administrare a condominiilor pe teritoriul municipiului Tecuci, trebuie să dețină autorizație eliberată de către Municipiul Tecuci.

(2) Autorizația reprezintă actul care atestă îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 8 din prezentul regulament, prin raportare la prevederile art. 64 din Legea nr. 196/2018, în baza căreia persoana juridică specializată poate desfășura activitatea de administrare a condominiilor.

**Art.13.**

(1) Autorizația va avea înscrise: numărul, data, elementele de identificare ale persoanei juridice, autoritatea emitentă, data eliberării și perioada de valabilitate de 4 ani.

(2) Modelul și conținutul autorizației sunt prevăzute în Anexa 6 la prezentul Regulament.

**Art.14.** Autorizațiile eliberate vor fi înregistrate în Registrul unic al administratorilor de condominii – persoane juridice.

**Art.15.**

(1) Persoanele juridice specializate sunt autorizate pentru activitatea de administrare a condominiilor de către autoritățile administrației publice locale, pentru o perioadă de 4 ani, autorizație care poate fi reînnoită în aceleași condiții în care a fost emisă, prin depunerea unei solicitări, în termen de 60 zile înainte de expirarea acesteia.

(2) Pe parcursul acestei perioade, persoanele juridice autorizate sunt obligate să mențină îndeplinite condițiile prevăzute la art. 8 din prezentul regulament.

**Art.16.**

(1) Suspendarea sau retragerea, după caz, a autorizației de desfășurare a activității de administrator condominii se dispune de către autoritatea emitentă, la propunerea motivată a Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociații de Proprietari și/sau în baza unei hotărâri definitive a instanței.

(2) Suspendarea autorizației intervine odată cu constatarea modificării a cel puțin uneia din condițiile legale, care au stat la baza emiterii autorizației în cauză, termenul maxim de suspendare fiind de 60 de zile.

(3) Încetarea suspendării autorizației se face de către primarul Municipiului Tecuci, la propunerea Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociației de Proprietari privind reluarea activității de administrare a condominiilor, în baza autorizației eliberate inițial.

(4) Retragera autorizației intervine atunci când:

a) în perioada de valabilitate a autorizației aceasta a fost suspendată de 2 ori

b) ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive prin care s-a stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator

c) nu mai îndeplinește condițiile în baza cărora a fost emisă.

(5) Administratorul de condominii, persoană juridică, căruia li s-a retras autorizația, va relua procedura de autorizare, conform prevederilor prezentului regulament.

(6) Măsura privind suspendarea/incetarea suspendării/retragerea autorizației va fi adusă la cunostința persoanei juridice vizate și a reprezentanților legali ai asociațiilor administrate de aceasta, pentru a proceda în consecință.

**Art.17.** Dosarele de autorizare sunt păstrate de reprezentanții Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociației de Proprietari timp de 4 ani de la emiterea autorizației, urmând a fi arhivate la arhiva UAT Municipiul Tecuci.

### **CAPITOLUL III DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII**

#### **ART.18.**

(1) 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.

(2) În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice specializate au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora, care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

**Art.19.** Activitatea persoanelor juridice specializate se desfășoară în baza unui contract de prestări servicii, încheiat cu asociația de proprietari conform prevederilor Legii 196/2018.

**Art.20.** Degradarea, distrugerea sau pierderea certificatului de autorizare va fi declarată în scris Primarului Municipiului Tecuci, în termen de 48 de ore de la constatare și totodată, va fi publicată în presa locală. Administratorul - persoană juridică va solicita primarului eliberarea unui duplicat al autorizației, făcând dovada publicării în presa locală.

#### **Art.21.**

(1) Persoanele juridice care prestează servicii de administrare imobile vor solicita autorizarea în termen de maxim 30 de zile de la data aprobării prezentului regulament .

(2) Desfășurarea de către persoane juridice a activității de administrare a condominiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 64 din Legea 196/2018 reprezintă contravenție și se sancționează cu amendă de la 5000 lei la 10.000 lei conform art.102 alin. (1) lit. q) coroborat cu alin. (2) lit. d) din același act normativ.

**Art.22.** Municipiul Tecuci, prin Compartimentului Monitorizare Serv. Public de Transport Public Local și Asociației de Proprietari, va comunica în scris președintelui asociației de proprietari despre pierderea dreptului de practică (prin suspendare sau retragere) a activității de administrare condominii de către societatea de administrare, contractată de respectiva asociație, pentru a lua măsuri în vederea angajării/contractării unui alt administrator atestat/autorizat.


**Art.23.** Menținerea în funcție a unui administrator persoană juridică neautorizată sau angajarea de către comitetul executiv al asociației de proprietari a unui administrator neautorizat sau a cărei autorizație este suspendată atrage după sine aplicarea sancțiunii contravenționale prevăzute de art.102 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 196/2018.

**Art.24.** Prezentul Regulament intră în vigoare, după aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local Tecuci.

**Art.25.** Prezentul regulament se completează de drept cu prevederile legislației incidente.

**Art.26.** Anexele la prezentul Regulament sunt parte componentă a acestuia.

Întocmit

Ciprian-Gabriel  conuțoiaie



Număr de telefon: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

Anexa 3 la  
H.C.L. nr..... din.....  
Viză Comp.M.S.P.T.P.L.A.P.

**DOMNULE PRIMAR,  
AL U.A.T. MUNICIPIUL TECUCI**

Subsemnatul(a) (nume, inițiala tatălui, prenume) \_\_\_\_\_  
CNP \_\_\_\_\_ legitimat(a) cu BI/CI seria \_\_ nr \_\_\_\_\_ fiul(fiica) lui  
\_\_\_\_\_ si al \_\_\_\_\_ nascut in \_\_\_\_\_ la \_\_\_\_\_ data  
\_\_\_\_\_ domiciliat în \_\_\_\_\_  
nr. tel. mobil \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

*Rog a mi se aproba emiterea atestatului de administrator de condominii, în baza prevederilor art. 10 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.*

Anexez prezentei următoarele:

- cerere-tip - original (anexa 1);
- declarație privind acordul de prelucrare a datelor cu caracter personal original;
- curriculum vitae - original;
- copii ale actelor de stare civilă: cartea de identitate, certificatul de naștere, certificatul de căsătorie (unde este cazul);
- copie a diplomei de studii (ultima școală absolvită-minim diplomă de bacalaureat);
- copia certificatului de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii, obținut în condițiile legii;
- cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico - financiară;- original;
- certificat de cazier fiscal - original;
- adeverința medicală eliberată de medicul de familie - original;

*Declar pe propria răspundere ca datele de mai sus corespund întocmai realității, drept pentru care semnez.*

*Sunt de acord/ nu sunt de acord ca următoarele date personale sa fie date publicității.*

.....

Nume și prenume \_\_\_\_\_

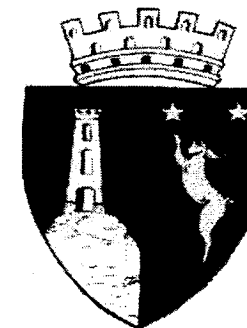
Data \_\_\_\_\_  
Semnătura \_\_\_\_\_

Anexa 4 la H.C.L. nr..... din .....

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL GALAȚI**  
**MUNICIPIUL TECUCI**

**Str. 1 Decembrie 1918 nr. 66 TECUCI**

**WEB: [www.municipiultecuci.com](http://www.municipiultecuci.com) Mail: [registratura@municipiultecuci.ro](mailto:registratura@municipiultecuci.ro)**



**ATESTAT**

**Nr.....din.....**

Se atestă domnul ....., născut/ă în anul ....., luna ....., ziua ....., în ....., Județul ....., având CNP ..... în funcția de administrator de condominii persoană fizică conform H.C.L.nr..... din.....

Prezentul atestat este valabil 4 ani de la data emiterii.

Prezentul atestat poate fi retras de către autoritatea emitentă dacă nu mai sunt îndeplinite condițiile pentru care a fost emis.

**PRIMAR**





Număr de telefon: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

Anexa 5 la  
H.C.L. nr..... din.....  
Viză Comp.M.S.P.T.P.L.A.P.

**DOMNULE PRIMAR,  
AL U.A.T. MUNICIPIUL TECUCI**

Subsemnatul(a) (nume, initiala tatalui, prenume) \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ legitimat(a) cu BI/CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ în calitate de  
\_\_\_\_\_ reprezentant legal al operatorului economic \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ înregistrat la Registrul Comerțului cu nr. \_\_\_\_\_ cod fiscal  
\_\_\_\_\_, cont bancar \_\_\_\_\_ deschis la banca \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ având sediul social în \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap.  
\_\_\_\_\_ județul \_\_\_\_\_ punct de lucru\* în Municipiul Tecuci str. \_\_\_\_\_  
nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ județul \_\_\_\_\_, nr. tel. fix \_\_\_\_\_ nr.  
tel. mobil \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

\*Se va completa de operatorii care au punct de lucru altul decât sediul social

Solicit eliberarea autorizației pentru activitatea de administrare a condominilor din cadrul asociațiilor de proprietari.

Declar pe propria răspundere ca datele de mai sus cât și cele care se regăsesc în documentele anexă, corespund întocmai realității, drept pentru care semnez.

Sunt /nu sunt de acord ca următoarele date să fie date  
publicității \_\_\_\_\_

Nume și prenume \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_ Calitatea \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_

Ștampila \_\_\_\_\_



Documente anexă la prezenta cerere:

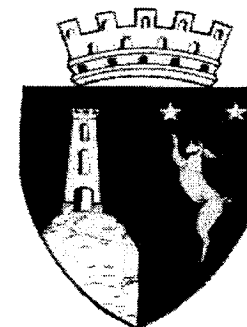
1. actele de înființare a persoanei juridice:
  - a) statut/act constitutiv, din care să rezulte că are ca obiect de activitate administrarea de imobile;
  - b) certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului;
  - c) certificat de înregistrare fiscală;
2. certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, valabil la data depunerii cererii tip – original;
3. certificate de atestare fiscală eliberate de organele fiscale ale unitatii teritoriale unde isi are sediul social, si al unitatii teritoriale unde persoana juridica desfasoara si/sau urmeaza sa desfasoare activitatea de administrator;
4. certificatul de cazier fiscal;
5. certificatul de cazier judiciar al asociaților firmei și al administratorului /administratorilor societății;
6. copie după contractele individuale de muncă ale angajaților atestați, conform prevederilor “Regulamentului privind procedura de atestare a administratorilor de condominii - persoane fizice” și ale personalului angajat pentru funcția de casier cu specificația “*Conform cu originalul*” și semnătura reprezentantului operatorului economic;
7. copia atestatului persoanei fizice care îndeplinește condiția de angajat / administrator / asociat la persoana juridică cu specificația “*Conform cu originalul*” și semnătura reprezentantului operatorului economic;
8. ultimul bilanț contabil depus la unitatea teritorială a Ministerului Finanțelor Publice, din care să rezulte că nu a înregistrat pierderi în ultimul an – copie xerox, conformă cu originalul;
- 11 dovada existenței garanțiilor bancare instituite pentru asociațiile de proprietari cu care au încheiate contracte de administrare, sau a documentelor echivalente (polița de asigurare de raspundere civilă profesională pentru activitatea de administrare imobile) sau dovada că asociatiile de proprietari cu care au incheiate contracte de administrare nu au solicitat acest document;
- 12 dovada asigurării transportului de valori cu personal propriu atestat conform Legii (contracte de muncă) sau a încheierii unui contract de asigurare a transportului de valori cu o societate licențiată IGP, în conformitate cu prevederile Legii 333/2003 privind paza și protecția bunurilor și valorilor – copie “*Conform cu originalul*”.
- 13 declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal din care să rezulte lista completă a contractelor de administrare încheiate cu asociațiile de proprietari din portofoliu, care să conțină numărul total de apartamente din cadrul respectivelor asociații.

*„Conform Regulamentului 6791/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, temeiurile juridice ale prelucrării datelor pot fi: relația contractuală, obligațiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autorității oficiale cu care este investit operatorul. Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare și acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare și ștergere a acestor date, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal”.*

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI

Str. 1 Decembrie 1918 nr. 66 TECUCI

WEB: [www.municipiultecuci.com](http://www.municipiultecuci.com) Mail: [registratura@municipiultecuci.ro](mailto:registratura@municipiultecuci.ro)



**AUTORIZATIE DE DESFĂȘURARE A ACTIVITĂȚII DE ADMINISTRARE CONDOMINIILOR  
DE CĂTRE O PERSOANĂ JURIDICĂ**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

SC \_\_\_\_\_ cu sediul în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap \_\_\_\_\_, având cod fiscal \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_ este autorizată pentru desfășurarea activității de administrator condominii, conform prevederilor art. 64 din Legea nr. 196/2018.

Autorizația este emisă, în baza prevederilor Legii 196/2018 și a HCL nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, pentru o perioadă de 4 ani și poate fi reînnoită în condițiile Regulamentului privind autorizarea persoanelor juridice specializate pentru activitatea de administrare a condominiilor.

PRIMAR