



13

PROIECT

HOTARAREA NR.-----

Din data de.....martie 2020

-privind aprobarea Regulamentului referitor la procedura de atestare/ autorizare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si a persoanelor juridice specializate in vederea obtinerii calitatii de administrator de condominii la asociatiile de proprietari din Municipiul Fagaras

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, intrunit in sedinta.....**

Avand in vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Fagaras nr.9348/1/12.03.2020 si Raportul de specialitate nr.9348/12.03.2020 al Compartimentului Monitorizare Servicii de Utilitate Publica, Asociatii de Proprietari , Mediu, prin care se propune aprobarea Regulamentului privind procedura de atestare/ autorizare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si a persoanelor juridice specializate in vederea obtinerii calitatii de administrator de condominii la asociatiile de proprietari din Municipiul Fagaras,

Vazand avizul favorabil al comisiilor.....

Luand in considerare prevederile art.2, art.10, art.63, art.64 din Legea nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor,

In temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.d, alin.(7) lit.p, art.139 alin.1, art.196 alin.1 lit.a, art.197,art.198 si art.243 alin.1 lit.a din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

#### HOTARASTE:

**Art.1.** Se aproba Regulamentul privind procedura de atestare/ autorizare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si a persoanelor juridice specializate in vederea obtinerii calitatii de administrator de condominii la asociatiile de proprietari din Municipiul Fagaras, conform anexei nr.1 la prezenta hotarare.

**Art.2.** Se aproba formatul modelului de Atestat de administrator de condominii- persoana fizica, conform anexei nr.2 la prezenta hotarare.

**Art.3.** Se aproba formatul modelului de Autorizatie se administrator de condominii- persoana juridical, conform anexei nr.3 la prezenta hotarare.

**Art.4.** Se imputerniceste Primarul Municipiului Fagaras sa ateste /autorizeze persoanele fizice/juridice care indeplinesc conditiile stabilite in Regulamentul prevazut la art.1 la propunerea compartimentului specializat in sprijinirea, indrumarea si controlul asociatiilor de proprietari.

**Art.5.** La data intrarii in vigoare a prezentei hotarari se revoca H.C.L. nr.155/2016 si H.C.L. nr.156/2016 avand acelasi obiect de reglementare.

**Art.6.** Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari, se incredinteaza Primarul Municipiului Fagaras, prin Compartimentul Monitorizare Servicii de Utilitate Publica, Asociatii de Proprietari , Mediu.

INITIATOR,  
PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU

Vizat pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
LAURA ELENA GIUNCA

Hotararea s-a adoptat cu .....voturi pentru...abtineri.....impotriva

Consilieri in functie-18

Consilieri prezenti-

**Prezenta hotarare se comunica:**

1ex. Dosarul de sedinta

1ex. Prefectura

1ex. Colectie

1 ex.Primar

1.ex. Compartiment Monitorizare Servicii de Utilitate Publica, Asociatii de Proprietari , Mediu.

Cod:F-17



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr.9348 din 12.03.2020

PRIMARUL,  
MUNICIPIULUI FAGARAS,  
GHEORGHE SUCACIU

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE  
LA COMISIA.....

### RAPORT DE SPECIALITATE

-privind aprobarea Regulamentului referitor la procedura de atestare/ autorizare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si a persoanelor juridice specializate in vederea obtinerii calitatii de administrator de condominii la asociatiile de proprietari din Municipiul Fagaras

Potrivit art.10 alin.(5) din Legea nr.196/2018 privind infiintarea , organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor: "La propunerea compartimentelor specializate in sprijinirea, indrumarea si controlul asociatiilor de proprietari din cadrul autoritatii publice locale, primarul in baza unei hotarari a consiliului local, atesta persoanele fizice in vederea dobandirii calitatii de administrator de condominii"

Administrarea condominiilor poate fi realizata de catre persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

Activitatea de administrare include activitati de administrare tehnica si intretinere a proprietatii comune, de contabilitate si de casierie.

Avand in vedere cele expuse anterior, propunem spre analiza si aprobare Consiliului Local al Municipiului Fagaras proiectul de -privind aprobarea Regulamentului referitor la procedura de atestare/ autorizare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si a persoanelor juridice specializate in vederea obtinerii calitatii de administrator de condominii la asociatiile de proprietari din Municipiul Fagaras

SECRETAR GENERAL,

LAURA ELENA GIUNCA

Cod: F-16

Nr.crt	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1	Arhitect sef	Boer Liliana	12.03.2020.	
2.	Sef Serviciu Utilitate Publica	Hartoaga Ioana	12.03.2020.	
3	Intocmit, consilier	Iacoban Doina	12.03.2020.	



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel. 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. 9348/1 din 12.03.2020

### REFERAT DE APROBARE

-privind aprobarea Regulamentului referitor la procedura de atestare/ autorizare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si a persoanelor juridice specializate in vederea obtinerii calitatii de administrator de condominii la asociatiile de proprietari din Municipiul Fagaras

Prezentul referat de aprobare are la baza prevederile Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor.

Tinand cont ca activitatea de administrare a condominiilor include activitati de administrare tehnica si intretinere a proprietatii comune, de contabilitate si de casierie si poate fi realizata de persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii, se impune aprobarea unui nou Regulament cu privire la atestarea/ autorizarea administratorilor de condominii in concordanta cu legislatia in vigoare.

Totodata, in conformitate cu prevederile art.10 alin.(5) din Legea nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor: "La propunerea compartimentelor specializate in sprijinirea, indrumarea si controlul asociatiilor de proprietari din cadrul autoritatii publice locale, primarul in baza unei hotarari a consiliului local, atesta persoanele fizice in vederea dobandirii calitatii de administrator de condominii"

Avand in vedere cele prezentate mai sus, propun spre analiza si aprobare Consiliului Local al Municipiului Fagaras proiectul de hotarare privind aprobarea Regulamentului referitor la procedura de atestare/ autorizare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si a persoanelor juridice specializate in vederea obtinerii calitatii de administrator de condominii la asociatiile de proprietari din Municipiul Fagaras

PRIMAR,

GHEORGHE SUCACIU

**-privind aprobarea Regulamentului referitor la procedura de atestare/ autorizare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si a persoanelor juridice specializate in vederea obtinerii calitatii de administrator de condominii la asociatiile de proprietari din Municipiul Fagaras**

**Cap. I Dispoziții generale**

**Art.1** Obiectul prezentului regulament il constituie stabilirea cadrului general si a procedurii de atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si de autorizare a persoanelor juridice specializate in vederea desfasurarii activitatii de administrare a condominiilor.

**Art.2** Prezentului regulament ii sunt aplicabile prevederile legale in domeniu, dupa cum urmeaza:

- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;

- Legea locuinței nr. 114/1996, cu completările și modificările ulterioare;

- Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare;

-O.M.F.P nr.3103/2017, privind aprobarea reglementarilor contabile pentru persoanele juridice fara scop patrimonial

- Legea nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.3** În înțelesul Legii 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor precum și a prezentului regulament, următorii termeni sunt definiți astfel :

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. **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;

3. *atestat* – 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;

4. *persoană fizică* – subiectul individual de drept, titular de drepturi și obligații civile, așa cum este el definit în Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

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.

**Art. 4** Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

**Art. 5** Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

**Art. 6** Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare

## **Cap. II Atestarea persoanelor fizice**

**Art. 7** Pot fi atestate ca administrator de condominii numai persoanele fizice care au capacitate deplină de exercițiu, prezintă garanții materiale și profesionale pentru îndeplinirea obligațiilor ce le revin, stabilite în condițiile legii.

**Art. 8** Dosarul de atestare va cuprinde următoarele documente:

- 1) cerere tip, conform Anexei nr.1 la Regulament;
- 2) atestatul emis de autoritatea publica locala anterior intrarii in vigoare a Legii nr.196/2018
- 3) act de identitate BI/CI -copie
- 4) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, emis de organizatii/ institutii abilitate/ acreditate in acest sens, conform prevederilor art. 2 lit. f) din Legea nr. 196/2018; - copie certificata pentru conformitate cu originalul
- 5) cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico - financiară;
- 6) cazierul fiscal in original si in termenul de valabilitate
- 7) curriculum vitae;
- 8) copii de pe actele de studii (minim diploma de bacalaureat)
- 9) adeverinta medicala eliberata de medicul de familie din care sa rezulte ca este apt din punct de vedere medical pentru activitatea de administrare condominii

**Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.**

**Art. 9** Atestatul de administrator de condominii se eliberează în baza dispoziției emise de primar, este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

**Art.10** Atestatul administratorului poate fi suspendat sau retras, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

**Art. 11** Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

**Art.12** Certificatele de calificare profesională vor sta la baza emiterii atestatului de administrator de condominii, în condițiile Legii nr. 196/2018 și prezentului regulament.

### **Cap.III Autorizarea persoanelor juridice pentru activitatea de administrare a condominiilor**

**Art.13** Pentru a fi autorizate de către autoritățile administrației publice locale pentru activitatea de administrare a condominiilor, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) au sediul social/ punctul de lucru în Municipiul Fagaras;
- b) sa nu fi intrat în procedura insolvenței conform Legii nr.85/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- c) sa nu inregistreze debite restante la plata contributiilor datorate bugetului de stat și bugetului local;
- d) să aibă ca obiect de activitate exclusiv domeniul asociațiilor de proprietari, ori ca activitate principală administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract;
- e) persoanele angajate care prestează activitatea de administrare a condominiilor să dețină atestat de administrator emis în condițiile prezentului regulament.

**Art. 14** În vederea autorizării pentru activitatea de administrare a condominiilor, persoanele juridice vor prezenta următoarele documente:

- a) cerere tip;
- b) statut/ act constitutiv, din care rezultă obiectul de activitate -administrarea de condominii –copie;
- c) certificat de înregistrare fiscală- copie;
- d) certificatul constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului;
- e) certificatul de atestare fiscală din care rezultă achitarea integrală a obligațiilor fiscale exigibile către bugetul de stat și bugetul local -original;
- f) certificat de cazier fiscal –original;
- g) ultimul bilanț contabil depus la unitatea teritorială a Administrației Finanelor Publice- copie;

h) copia atestatului persoanelor fizice care prestează activitatea de administrare a condominiilor, atestate în condițiile prezentului regulament și forma de angajare în cadrul societății comerciale care solicită autorizarea–copie.

#### **Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.**

**Art.15** Nerespectarea obligatiilor prevazute de Legea nr.196/2018 de catre persoanele juridice autorizate atrage suspendarea sau retragerea autorizatiei, dupa caz.

**Art.16** Suspendarea sau retragerea, dupa caz a autorizatiei se dispune de catre autoritatea emitenta, la propunerea motivata a compartimentului de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Fagaras.

#### **Cap.IV Comisia pentru analiza dosarelor solicitantilor**

**Art.17** Comisia pentru analiza dosarelor de atestare/autorizare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate si a persoanelor juridice specializate, este formata din functionari publici din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Fagaras, se aprobă prin dispoziție de primar si va avea urmatoarea componenta:

- sef Serviciul de utilitate publica -presedintele comisiei;
- consilier juridic din cadrul Compartimentului Juridic -membru;
- consilier din cadrul Compartimentului .Buget –Finante – membru;
- consilier din cadrul Comp. Monitorizare Servicii de Utilitate Publica, Asociatii de Proprietari , Mediu- secretar.

**Art.18** Comisia de atestare/ autorizare hotaraste cu privire la admiterea sau respingerea cererilor de atestare/ autorizare a solicitantilor.

**Art.17** Dupa analiza tuturor documentelor depuse de catre solicitanti in vederea atestarii/ autorizarii pentru activitatea de administrator de condominii, Comisia va intocmi un proces verbal care se va transmite Compartimentului Monitorizare Servicii de Utilitate Publica, Asociatii de Proprietari, Mediu, care va propune Primarului Municipiului Fagaras atestarea/ autorizarea ca administrator de condominii.

**Art. 16** Atestatul/autorizatia de administrator de condominii va fi eliberat in baza unei dispozitii cu caracter individual emisa de Primarul Municipiului Fagaras si va fi comunicat, insotit de actul administrativ.

#### **Cap.V Dispozitii finale:**

**Art. 10** 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, până la data de 1 ianuarie 2021 conform articolului unic din ORDONANTA nr. 21 din 27 august 2019, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018.



– Formular –tip al cererii de atestare a persoanei fizice pentru activitatea de administrare condominii

## CERERE

### PENTRU ATESTAREA ADMINISTRATORILOR DE CONDOMINII

#### - PERSOANE FIZICE

Subsemnatul(a).....cu domiciliul in .....  
strada.....nr.....bl.....sc.....et.....ap.....tel. nr.....,  
va rog sa-mi aprobatii eliberarea atestatului pentru dobandirea calitatii de administrator de condominii in conformitate cu prevederile Legii nr.196/2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor.

Declar pe propria raspundere ca imi exprim acordul pentru prelucrarea datelor cu caarakter personal

Anexez la prezenta cerere urmatoarele documente:

- atestatul emis de autoritatea publica locala anterior intrarii in vigoare a Legii nr.196/2018
- act de identitate BI/CI –copie;
- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, emis de organizatii/ institutii abilitate/ acreditate in acest sens, conform prevederilor art. 2 lit. f) din Legea nr. 196/2018 - copie certificata pentru conformitate cu originalul;
- cazierul judiciar;
- cazierul fiscal in original si in termenul de valabilitate;
- curriculum vitae;
- copii de pe actele de studii (minim diploma de bacalaureat)
- adeverinta medicala eliberata de medical de familie

#### **Date de contact:**

-adresa de corespondenta este adresa de domiciliu DA.....NU....., alta adresa dupa cum urmeaza.....  
.....

Telefon.....

Numele si prenumele.....

Semnatura.....

Data,

**Domnule Primar,**

Subscrisa.....  
persoana juridical romana avand forma de organizare.....  
cu sediul social in.....str.....nr.....bl.....sc.....ap.....  
judetul....., inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa.....  
Sub nr..... cod unic de inregistrare....., cod fiscal.....,  
Cont nr..... deschis la.....

Prin reprezentant legal dl /d-na.....

In calitate/functia de....., domiciliat(a) in.....  
str.....nr.....,bl.....,sc.....ap.....,judetul.....,posesor/posesoare  
al/a actului de identitate seria....., nr....., CNP.....

Solicitam autorizarea pentru activitatea de administrare condominii in Municipiul Fagaras, in  
conditiile Regulamentului privind atestarea/ autorizarea administratorilor de condominii in Municipiul  
Fagaras

Suntem de accord cu prelucrarea datelor cu caracter personal.

Anexam prezentei urmatoarele inscrisuri:

- statut/ act constitutiv, din care rezulta obiectul de activitate -administrarea de condominii – copie
- certificat de inregistrare fiscala- copie
- certificatul constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului;
- certificatul de atestare fiscala din care rezulta achitarea integral a obligatiilor fiscal exigibile catre bugetul de stat si bugetul local -original;
- certificat de cazier fiscal –original
- ultimul bilant contabil depus la unitatea teritoriala a Administratiei Finantelor Publice- copie
- copia atestatului persoanelor fizice care prestează activitatea de administrare a condominiilor, atestate în condițiile prezentului regulament și forma de angajare în cadrul societății comerciale– copie

**Date de contact**

adresa de corespondenta este adresa sediului social DA.....NU.....alta adresa, dupa cum urmeaza: .....

Telefon.....fax.....e-mail.....

Reprezentant legal in calitate/ functia de..... Stampila solicitantului

Numele si prenumele.....

Semnatura.....

Data.....



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



# **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020  
Web: [www.primaria-fagaras.ro](http://www.primaria-fagaras.ro), Email: [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro)

Nr .....

# *ATESTAT*

*Primăria Municipiului Făgăraș în baza Legii nr. 196/2018 atestă domnului/doamnei*

.....

*calitatea de Administrator condominii în cadrul Asociațiilor de proprietari/locatari.*

*PRIMAR*

*GHEORGHE SUCACIU*

*Făgăraș, Jud. Brașov*

*Data emiterii .....*

*Valabilitate: Conform art.63 din Legea 196/2018, atestatul este valabil 4 anide la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.*



**ROMANIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020  
Web: [www.primaria-fagaras.ro](http://www.primaria-fagaras.ro), Email: [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro)

Nr .....

**AUTORIZAȚIE**  
*pentru activitatea de administrare condominii*

*conform prevederilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari*

1. Firma .....
2. Sediul: Județul ....., localitatea ....., str. ...., nr ....., bl ....., sc ....., ap .....
3. Cod fiscal ....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr .....
4. Reprezentată prin ....., în calitate de .....  
CNP ....., act identitate seria ....., nr ....., domiciliat în județul ....., loc. ....  
str. ...., nr ....., bl. ...., sc. ...., ap. ....

**PRIMAR**

**GHEORGHE SUCACIU**

*Făgăraș, Jud. Brașov*

*Data emiterii .....*

*Valabilitate: Conform art.63 din Legea 196/2018, atestatul este valabil 4 anide la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.*