



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
ORAȘUL BUFTEA  
CONSILIUL LOCAL



Piața Mihai Eminescu nr. 1, Tel: 031-8241231 Fax: 031-8241238

E-mail: [contact@primariabuftea.ro](mailto:contact@primariabuftea.ro)

Web: [www.primariabuftea.ro](http://www.primariabuftea.ro)

HOTĂRÂREA NR. 19

Din 29 Ianuarie 2021

privind aprobarea Regulamentului pentru atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii

Consiliul local al orașului Buftea,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de domnul Pistol Gheorghe, Primarul Orașului Buftea ;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidență Patrimoniu, Spațiu locativ, Autorizații și Avize ;
- Avizul Comisiei de Ordine Publică, Juridică și de Disciplină;

În conformitate cu prevederile art. 10 alin. (5) alin. (6) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, Ordinul nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, ale Legii nr. 24/2000 (r) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența în administrația publică și ale art. 129 alin. (14) din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanța de urgență nr. 57/2019;

În temeiul art. 139 alin. (1) și al art.196 alin. (1) lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanța de urgență nr. 57/2019;

HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** - Se aprobă Regulamentul pentru atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, în orașul Buftea, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** - Începând cu data prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea orice alte dispoziții contrare.

**Art.3.** - Secretarul orașului Buftea va asigura aducerea la cunoștință publică a prevederilor prezentei hotărâri, comunicarea acesteia Primarului orașului Buftea, serviciilor de specialitate, membrilor desemnați în vederea aducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului Județului Ilfov.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ROMANESCU CONSTANTIN



Contrasemnează,  
SECRETAR,

ANGHEL LILIANA - MIHAELA

**REGULAMENT**  
**privind atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de**  
**condominii**

**CAPITOLUL I**  
**Dispoziții generale**

**Art.1.** Obiectul prezentului Regulament îl constituie stabilirea cadrului general și a procedurii privind atestarea persoanelor fizice în vederea îndeplinirii funcției de administrator de condominii. Regulamentul stabilește scopul, cadrul de referință și metodologia atestării persoanelor fizice pentru activitatea de administrare a condominiilor.

**Art.2.** Scopul atestării constă în obținerea calității de administrator de condominii, în vederea desfășurării acestei activități în cadrul asociațiilor de proprietari.

**Art.3.** 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;
- Legea nr. 82/1991 a contabilității, republicată;
- Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, republicată;
- Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial;

**Art.4.** În înțelesul prezentului regulament, termenii de mai jos au următoarea accepțiune:

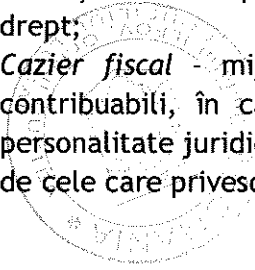
*Asociație de proprietari* - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având ca scop administrarea, exploatarea, întreținerea, repararea, reabilitarea și modernizarea proprietății comune, menținerea în stare bună a imobilului, respectarea drepturilor și asumarea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

*Atestat* - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform art. 2 lit. f) din Legea nr. 198/2018, 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;

*Certificat de calificare profesională* - 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;

*Cazier judiciar* - mijloc de cunoaștere și identificare operativă a persoanelor care au comis infracțiuni contra persoanei și a libertății acesteia, a patrimoniului și, în general, a ordinii de drept;

*Cazier fiscal* - mijloc de evidență și urmărire a respectării disciplinei fiscale de către contribuabili, în care se ține evidențe persoanelor fizice, juridice, și a entităților fără personalitate juridică, care au săvârșit fapte sancționate de legile fiscale, contabile, vamale și de cele care privesc disciplina financiară;



**CAPITOLUL II**  
**Atestarea persoanelor fizice în vederea îndeplinirii**  
**funcției de administrator de condominii**

**Art. 5.** Atestarea persoanelor fizice, care intenționează să ocupe funcția de administrator de condominii, se face de către Primar, la propunerea compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei orașului Buftea, în baza unei hotărâri a consiliului local, conform prevederilor art. 10 alin. (5) din Legea nr. 196/2018, potrivit prezentului regulament.

**Art. 6. (1)** Atestatul are drept scop certificarea calităților profesionale ale persoanelor, care doresc să practice activitatea de administrare a condominiilor la asociațiile de proprietari.

(2) Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis. Formatul atestatului este prevăzut în anexa la prezentul Regulament.

Cu 90 de zile înaintea expirării termenului de 4 ani de la atestare, administratorul va solicita reatestarea după aceeași procedură.

(3) În cazul distrugerii, degradării sau pierderii atestatului de administrator de condominii, titularul poate solicita în 5 zile lucrătoare, de la producerea evenimentului, eliberarea unei adeverințe din care să reiasă faptul că, persoana este atestată. Această adeverință va ține locul atestatului degradat sau pierdut, urmând a se elibera un duplicat al acestuia.

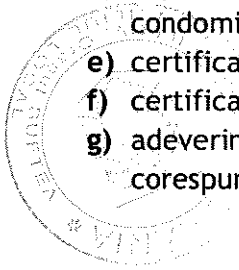
Expirarea atestatului determină imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

**Art. 7.** Pentru a obține atestarea în activitatea de administrare a condominiilor la asociațiile de proprietari, persoanele fizice trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a. să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- b. să aibă cetățenie română;
- c. să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- d. să aibă starea de sănătate corespunzătoare unei astfel de activități, confirmată, în scris de medicul de familie;
- e. să fie absolvenți ai învățământului liceal cu diplomă de bacalaureat;
- f. să dețină 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;
- g. să nu fi fost condamnat pentru săvârșirea unei infracțiuni de natură economico-financiară (în situația în care dosarul depus în vederea atestării este înregistrat, persoana va fi atestată după clarificarea situației).

**Art. 8. (1)** Pentru obținerea calității de administrator de condominii, persoanele fizice interesate pot depune cerere la registratura primăriei însoțită de următoarele acte:

- a) curriculum vitae;
- b) copii de pe actele de stare civilă (B.I./C.I.; certificate de naștere și de căsătorie);
- c) copii ale ultimelor acte de studii;
- d) copia certificatului de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii;
- e) certificatul de cazier judiciar;
- f) certificat de cazier fiscal;
- g) adeverință de la medicul de familie, care să ateste starea de sănătate corespunzătoare îndeplinirii unei astfel de activități.



(2) La depunerea dosarului, candidații vor prezenta și originalele actelor care sunt anexate la dosar, în scopul confruntării și certificării copiilor depuse, pentru conformitate cu originalul.

**Art. 9.** (1) Primăria orașului Buftea organizează două sesiuni anuale pentru obținerea atestatului doveditor al calității de administrator de condominii, respectiv o sesiune în luna aprilie și o sesiune în luna octombrie.

(2) Solicitarea, însoțită de documentele aferente, se va depune la Primăria orașului Buftea, Biroul de Relații cu publicul, cu cel puțin 30 de zile înainte de perioada stabilită pentru sesiunea de atestare.

(3) Data pentru examenul de atestare va fi adusă la cunoștință publică, prin afișare la sediul Primăriei orașului Buftea și pe site-ul oficial al instituției [www.primariabuftea.ro](http://www.primariabuftea.ro).

(4) Lipsa oricăruia dintre documentele solicitate va duce la respingerea dosarului.

(5) Dacă în cazierul judiciar al persoanei care solicită atestarea există mențiunea că a suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară, cererea va fi respinsă.

### CAPITOLUL III

#### Organizarea și desfășurarea examenului de atestare

**Art. 10.** Persoanele fizice care doresc să obțină atestatul de administrator de condominii, sunt atestate de către Primarul orașului Buftea, în baza unei Hotărâri a Consiliului Local, în urma promovării examenului organizat conform prevederilor legislative specifice în vigoare.

**Art. 11.** Organizarea și desfășurarea examenului se bazează pe următoarele principii:

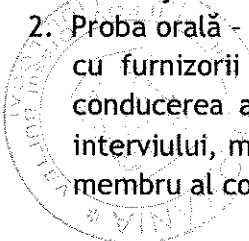
- a) competiție deschisă, prin asigurarea accesului liber de participare la examen a oricărei persoane care îndeplinește condițiile cerute;
- b) imparțialitate, prin aplicarea în mod nediscriminatoriu a criteriilor de selecție;
- c) confidențialitatea lucrărilor și documentelor, precum și garantarea protejării actelor personale ale candidaților, cu excepția cazurilor în care se constată încălcarea legii.

**Art. 12.** Examenul se desfășoară în 2 etape:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare și selectarea candidaților;
- b) susținerea examenului.

Examenul constă în:

1. proba scrisă;
  2. proba orală - interviu.
1. Proba scrisă va conține întrebări din legislația specifică domeniului de organizare și funcționare a asociațiilor de proprietari, legislația muncii, contabilitate, cunoștințe tehnice de bază (construcții locuințe, instalații sanitare de alimentare cu apă, gaze naturale, etc.). Verificarea cunoștințelor la proba scrisă va fi sub formă de subiecte sinteză (minim 4 subiecte) sau de teste grilă (minim 20 de întrebări). Numărul de subiecte/întrebări grilă și punctajul aferent se va stabili astfel încât, însumate, să rezulte un punctaj de 100 de puncte, fără a se acorda puncte din oficiu. Punctajul minim pentru promovarea examenului este 70 de puncte.
2. Proba orală - interviul se va susține și se va axa pe întrebări și răspunsuri privind relația cu furnizorii de servicii publice și utilități, precum și pe modul de colaborare cu conducerea asociației de proprietari și cu membrii acesteia. În urma probei orale - interviului, membrii comisiei, acordă calificativul **admis** sau **respins**, după caz. Fiecare membru al comisiei de atestare va adresa întrebări candidatului.



**Art. 13.** Atât notele acordate cât și întrebările și răspunsurile se consemnează întocmai în procesul-verbal întocmit de secretariatul comisiei de atestare și semnat obligatoriu de către toți membrii prezenți ai comisiei.

**Art. 14.** Subiectele pentru examenul scris vor fi stabilite de către comisia de examinare, în ziua examinării.

**Art. 15.** Termenul de afișare a rezultatelor obținute la examenul scris este de maxim 1 zi lucrătoare de la susținerea examenului.

**Art. 16.** Candidații nemulțumiți de rezultatul probei scrise, pot depune contestație, la secretariatul comisiei, în termen de 24 de ore de la data afișării rezultatului, iar comisia de soluționare a contestațiilor are obligația de a soluționa contestația și de a răspunde acestora, motivat, în termen de 48 de ore de la înregistrarea acesteia.

**Art. 17.** Rezultatul final al examenului se consemnează, după soluționarea contestațiilor într-un raport întocmit de comisia de atestare.

**Art. 18.** Candidaților declarați admiși li se va elibera atestatul de administrator de condominiu, în termen de maxim 10 zile calendaristice de la data emiterii Hotărârii Consiliului Local Buftea privind atestarea persoanelor care au promovat examenul în vederea desfășurării activității de administrator de condominii.

#### **CAPITOLUL IV**

##### **Metodologia de atestare a persoanelor fizice pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii**

**Art. 19.** La nivelul autorității publice locale, prin dispoziție a primarului, se constituie o comisie de examinare a persoanelor fizice care doresc să practice activitatea de administrator de condominii la asociațiile de proprietari, alcătuită din 5 membri.

**Art. 20.** Comisia de examinare are, în principal, următoarele atribuții:

- a) primește cererile candidaților înscriși pentru atestare;
- b) verifică îndeplinirea de către solicitanți a condițiilor cumulative și stabilește lista candidaților admiși;
- c) elaborează documentele finale referitoare la rezultatul examenului;
- d) asigură comunicarea rezultatelor, prin afișare la sediul Primăriei orașului Buftea,
- e) înregistrează contestațiile primite și le înaintează către comisia de soluționare a contestațiilor;
- f) Propune Consiliului Local emiterea hotărârii de atestare a administratorilor de condominii.

#### **CAPITOLUL V**

##### **Eliberarea, suspendarea și retragerea atestatului de administrator de condominii**

**Art. 21.** Atestatul de administrator de condominii se semnează de către primarul și secretarul orașului Buftea, având valabilitate 4 ani și se poate reînnoi în aceleași condiții în care a fost emis inițial.

**Art. 22.** Atestatul de administrator de condominii poate fi retras sau suspendat, conform art. 64 alin. (9) din Legea nr. 196/2018, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

**Art. 23.** (1) Persoanelor fizice cărora li s-a suspendat sau retras atestatul, în baza unei hotărâri a Consiliului Local al orașului Buftea, sau cărora le-a expirat perioada de valabilitate a atestatului, le este interzis să desfășoare activități de administrare de condominii, în sensul Legii nr. 196/2018 și a prezentului regulament.

(2) Hotărârea Consiliului Local Buftea privind suspendarea/retragerea atestatului va fi comunicată, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, atât persoanei vizate cât și reprezentanților legali ai asociației de proprietari. Hotărârea poate fi atacată în justiție, la instanța de contencios administrativ, în termen de 30 de zile de la data luării la cunoștință.

**Art. 24.** Persoana căreia i-a fost suspendat/retras atestatul este obligată să depună documentul, în original, la sediul autorității emitente.

## CAPITOLUL VI

### Dispoziții finale și tranzitorii

**Art. 25.** Activitatea persoanelor fizice atestate ca administrator de condominii se desfășoară în baza unui contract individual de muncă sau altă formă de angajare legală, încheiat cu asociația de proprietari, potrivit dispozițiilor legale.

**Art. 26.** Menținerea în funcție a unui administrator neatestat/sau angajarea de către comitetul executiv (președinte) al asociației de proprietari a unui administrator neatestat/neautorizat, atrage după sine aplicarea sancțiunii contravenționale prevăzute de Legea nr. 196/2018.

**Art. 27.** Începând cu data intrării în vigoare a prezentului Regulament, prin publicare, pe site-ul Primăriei orașului Buftea, se abrogă orice dispoziții contrare acestuia.

**Art.28.** Modelul de atestat este prevăzut în Anexa la prezentul regulament.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ROMANESCU CONSTANTIN



Contrasemnează,  
SECRETAR,  
ANGHEL LILIANA - MIHAELA

