

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU**  
NR. 144482 din 15.05.2023

**PROIECT AVIZAT**  
**SECRETARUL GENERAL**  
**AL MUNICIPIULUI BACĂU**  
**NICOLAE OVIDIU POPOVICI**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind atestarea persoanelor fizice care au obținut certificate de calificare profesională în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari din Municipiul Bacău**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU**

Având în vedere :

- Referatul nr. 142329 din 09.05. 2023 al Serviciului Monitorizare și Coordonare - Compartimentul Asociații de Proprietari prin care se solicită atestarea persoanelor fizice care au obținut certificate de calificare profesională în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari din municipiul Bacău;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău nr. 144484 din 15.05.2023;
- Raportul de specialitate al Direcției Juridice, înregistrat cu nr. **144487/1 din 15.05.2023**
- Raportul de specialitate al Serviciului Monitorizare și Coordonare- Compartiment Asociații de Proprietari, înregistrat cu nr. 144487/2 din 15.05.2023;
- Prevederile art.2, lit.e), lit.f), art. 10 alin.(5) și (6), art.64 alin.(10) și (11) din Legea nr. 196/ 2018 privind înființarea , organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și (3), ale art. 196 alin. (1), lit.a), ale art. 197 (1) și ale art. 243 alin. (1), lit.a) și lit.b) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, modificată și completată;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit.d), alin. (7) lit.p) și alin. (14) din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, modificată și completată:

**H O T Ă R Ă Ș T E**

**ART. 1** – Se aprobă " Lista Nominală " a persoanelor fizice care au obținut certificate de calificare profesională în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari din municipiul Bacău, conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 2** – Se aprobă formatul Certificatului de atestare, conform Anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. 3** – Degradarea, distrugerea sau pierderea Certificatului de atestare menționat în art. 2, va fi adusă la cunoștința autorității publice locale, compartimentul specializat din cadrul acesteia, în termen de 48 de ore de la producerea evenimentului.

**ART. 4** – Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Compartiment Asociații de Proprietari.

**ART.5** - Hotărârea va fi comunicată Primarului Municipiului Bacău, Compartimentului Asociații de Proprietari precum și persoanelor din Anexa nr. 1.

**ART. 6** – Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU**

APROB  
PRIMAR

Dr. ing. LUCIAN - DANIEL STANCIU - VIZITEU

#### REFERAT

privind atestarea persoanelor fizice care au obținut certificate de calificare profesională în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari din Municipiul Bacău

În temeiul prevederilor:

- art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. p), alin. (14), art.136 alin.(1), art. 139 alin. (1) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ;
- art.2, lit.e), lit.f, art. 10 alin.(5) (6), art.64 alin.(10) (11), din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- cererile persoanelor fizice care au obținut certificate de calificare profesională, înregistrate la Primăria Municipiului Bacău.

propunem emiterea unei hotărâri de Consiliu Local cu următorul conținut :

- Atestarea persoanelor fizice care au obținut certificate de calificare profesională potrivit legii, în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari din Municipiul Bacău, prin emiterea Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii de către Primarul Municipiului Bacău, în baza unei hotărâri a Consiliului Local;
- Formatul Certificatului de atestare, aprobat de Primarul Municipiului Bacău, este anexa la hotărâre și face parte integrantă din acesta;
- Degradarea, distrugerea sau pierderea Certificatului de atestare, va fi adusă la cunoștința autorității publice locale, compartimentului specializat din cadrul acesteia, în termen de 48 de ore de la producerea evenimentului; Persoanele fizice pot solicita, printr-o adresă autorității publice, eliberarea unei adeverințe din care să reiasă faptul că este atestată, adeverință care va ține loc certificatului de atestare degradat sau pierdut;

În anul 2018, s-a emis Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor care a înlocuit Legea nr.230/2007 și HG nr.1588/2007 norme metodologice de aplicare a acesteia.

Unul din principalele obiective ale Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, este profesionalizarea administratorilor de condominii, în scopul prestării unor servicii de calitate în interesul proprietarilor.

Astfel, potrivit prevederilor art.10, alin.(5) (6) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, la propunerea compartimentelor specializate în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității publice locale, Primarul, în baza unei hotărâri a Consiliului Local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii pentru persoanele fizice, se emite în baza următoarelor documente:

- Certificatului de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art.2, lit.f din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nici o condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natura economico-financiară;
- Cazier fiscal.

La acest moment, un număr de 13 (treisprezece) persoane fizice care au obținut certificate de calificare profesională pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii, solicită Primarului Municipiului Bacău, în baza unei hotărâri a Consiliului Local, atestarea calității de administrator de condominii.

Având în vedere solicitările persoanelor fizice, se impune atestarea acestora, în baza unei hotărâri a Consiliului Local, pentru o perioadă de 4 (patru) ani și pe baza documentelor justificative depuse care confirmă îndeplinirea condițiilor prevazute de lege.

În acest sens, în conformitate cu prevederile art.136, alin.1 din OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, vă rugăm să aprobați prezentul referat în forma prezentată împreună cu anexele parte integrantă a acestuia și să inițiați proiectul de HCL.

ȘEF SERVICIU  
DANIELA MIHĂILĂ

Întocmit  
Luminița Gornescu

**LISTA NOMINALĂ A PERSOANELOR FIZICE**

Care îndeplinesc condițiile prevăzute de Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, art.10, alin.(5) (6).

NR.CRT	NUME PRENUME	NR.CERERE/DATA	OBSERVAȚII
1	Alexa Cornelia	130838/31.03.2023	
2	Atanasiu Irinel Cătălin	117557/23.02.2023	
3	Balcan Maria Mihaela	213438/29.12.2022	
4	Cărare Ioan	125692/17.03.2023	
5	Cristea Lucian Marius	141798/08.05.2023	
6	Coța Lidia	147885/31.05.2022	
7	Dima Elisabeta Brândușa	140650/09.05.2022	
8	Ifrim Dora-Elena	130833/31.03.2023	
9	Lupescu Maria	127856/23.03.2023	
10	Meluță Tatiana	130825/31.03.2023	
11	Melian Iuliana	118213/24.02.2023	
12	Sârca Simona Isabela	123262/13.03.2023	
13	Târnovschi Lili	122513/09.03.2023	

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU**

**SERVICIUL MONITORIZARE ȘI COORDONARE  
DANIELA MIHĂILĂ**

MODEL CERTIFICAT DE ATESTARE

## CERTIFICAT DE ATESTARE

Nr \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Domnul/Doamna.....,**  
**născut/ă în anul....., luna....., ziua..... în**  
**localitatea..... Județul .....**  
**CNP..... posesor/oare al/a**

*Certificatului de calificare profesională*  
**seria ..... nr.....**  
**eliberat la data de.....**

**este atestat/ă ca administrator de condominii, potrivit prevederilor Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.**

**Prezentul certificat de atestare este valabil 4 ani de la data emiterii și numai pe raza unității administrativ teritorială, care a emis documentul.**

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU**  
**Dr. Ing. LUCIAN DANIEL STANCIU VIZITEU**

*H.C.L. BACĂU nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_*

PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

SERVICIUL MONITORIZARE ȘI COORDONARE  
DANIELA MIHĂILĂ

## EXPUNERE DE MOTIVE

### **la proiectul de hotărâre privind atestarea persoanelor fizice care au obținut certificate de calificare profesională în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari din Municipiul Bacău**

Asociația de proprietari este forma 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.

Administrarea condominiilor poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

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

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, prevede la art.10 alin. (5) (6) ca Primarul, în baza unei hotărâri a Consiliului Local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, la propunerea compartimentului din cadrul autorității administrației publice locale, specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

Primarul Municipiului Bacău, atestă persoanele fizice care au obținut certificate de calificare profesională în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari din Municipiul Bacău, care solicită atestarea și care îndeplinesc condițiile stabilite de lege.

Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii se emite în baza următoarelor documente:

- Certificatului de calificare profesională pentru dobândirea calității de administrator de condominii;
- Cazierului judiciar care să ateste că persoana fizică nu a suferit nici o condamnare pentru o infracțiune de natură economico-financiară prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă;
- Cazierul fiscal.

Certificatul de atestare a calității de administrator se afisează, prin grija administratorului, la avizier, la sediul asociației de proprietari.

Certificatul de atestare a calității de administrator este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

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

Pentru a putea desfășura activitatea de administrator de condominii, persoana fizică trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să dețină Certificatul de Atestare valabil, emis de Primar în condițiile stipulate de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Să dețină capacitate deplină de exercitiu;
- Să aibă cetățenie română;

- Să fie apt medical pentru desfășurarea activității de administrare condominii;
- Să nu fi fost condamnat pentru o infracțiune de natură economico-financiară.

La acest moment, un număr de 13 (treisprezece) persoane fizice care au obținut certificate de calificare profesională pentru îndeplinirea funcției de administrator de condominii, solicită Primarului Municipiului Bacău atestarea calității de administrator de condominii, în baza unei hotărâri a Consiliului Local.

Persoanele fizice care solicită atestarea calității de administrator au depus solicitări (cereri) Primăriei Municipiului Bacău, compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, îndeplinind în totalitate prevederile, art.10 alin.(5) (6) al Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, a fost întocmit referatul compartimentului de specialitate din cadrul autorității locale, cu propunere de atestare prin hotărâre a Consiliului Local a unui număr de 13 persoane fizice, fapt pentru care supunem, spre analiză și aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Față de cele prezentate, rugăm să hotărâți.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU**  
**Dr. ing. LUCIAN - DANIEL STANCIU - VIZITEU**



### Raport

**al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului la proiectul de hotărâre privind atestarea persoanelor fizice care au obținut certificate de calificare profesională în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari din Municipiul Bacău**

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost elaborat în baza:

**- Prevederile art.2, lit.e), lit.f), art. 10 alin.(5) și (6), art.64 alin.(10) și (11) din Legea nr. 196/ 2018 privind înființarea , organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, care precizează:**

**Art. 2** În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații  
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;

h) 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;

**Art.10 (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.

(6) 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;

**Art. 64 (10)** Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

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

**- Prevederilor art. 140 alin. (1) și (3), ale art. 196 alin. (1), lit. "a", ale art. 197 (1) și ale art. 243 alin. (1), lit. "a" și "b" din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, care precizează:**

**Art. 140 (1)** După desfășurarea ședinței, hotărârile consiliului local se semnează de către președintele de ședință și se contrasemnează, pentru legalitate, de către secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale.

(3) Secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale nu contrasemnează hotărârea în cazul în care consideră că aceasta este ilegală. În acest caz, în următoarea ședință a consiliului local, depune în scris și expune în fața acestuia opinia sa motivată, care se consemnează în procesul-verbal al ședinței.

**Art. 196 (1)** În exercitarea atribuțiilor ce le revin, autoritățile administrației publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează:

a) consiliul local si consiliul judetean adopta hotarari

**Art. 197 (1)** Secretarul general al unitatii/subdiviziunii administrativ-teritoriale comunica actele administrative prevazute la art. 196 alin. (1) prefectului in cel mult 10 zile lucratoare de la data adoptarii, respectiv emiterii

**Art. 243 (1)** Secretarul general al unitatii/subdiviziunii administrativ-teritoriale indeplineste, in conditiile legii, urmatoarele atributii:

a) avizeaza proiectele de hotarari si contrasemneaza pentru legalitate dispozitiile primarului, respectiv ale presedintelui consiliului judetean, hotararile consiliului local, respectiv ale consiliului judetean, dupa caz;

b) participa la sedintele consiliului local, respectiv ale consiliului judetean

- **Prevederilor art. 129 alin.(1) și alin. (2) lit. „d”, alin. (7) lit. „p” și alin. (14) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care precizează:**

**Art. 129 (1)** Consiliul local are initiativa si hotaraste, in conditiile legii, in toate problemele de interes local, cu exceptia celor care sunt date prin lege in competenta altor autoritati ale administratiei publice locale sau centrale

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

d) atribuții privind gestionarea serviciilor de interes local;

(7) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. d), consiliul local asigură, potrivit competenței sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind:

p) activitățile de administrație social-comunitară.

(14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege;

- și poate fi supus spre dezbateri.

**DIRECTOR EXECUTIV  
CIPRIAN FANTAZA**

**ROMÂNIA**

**JUDEȚUL BACĂU**

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU**

**SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BACĂU**

**NR. 144487 din 15.05.2023**

**CĂTRE**

**SERVICIUL MONITORIZARE ȘI COORDONARE-Compartiment Asociații de**

**Proprietari**

**DIRECȚIA JURIDICĂ**

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3), alin. (4) și alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modificată și completată, vă informăm că v-a fost transmis pe e-mail proiectul de hotărâre privind atestarea persoanelor fizice care au obținut certificate de calificare profesională în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari din Municipiul Bacău, în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate. Vă rugăm ca până la data de 118.05.2023 să le depuneți în format letric la Secretarul General al Municipiului Bacău.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU**

**LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU**

**SECRETARUL GENERAL**

**AL MUNICIPIULUI BACĂU**

**NICOLAE OVIDIU POPOVICI**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BACĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU  
SERVICIUL MONITORIZARE ȘI COORDONARE  
COMPARTIMENT ASOCIAȚII DE PROPRIETARI  
Nr. 144487/2 din 15.05.2023

## RAPORT

**al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului la proiectul de hotărâre privind atestarea persoanelor fizice care au obținut certificate de calificare profesională în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari din Municipiul Bacău.**

Începând cu data de 28 septembrie 2018, Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor a abrogat vechea lege a asociațiilor și anume, Legea nr.230/2007 precum și HG nr.1588/2007, norme metodologice de aplicare a Legii nr.230/2007.

În baza legislației anterioare, respectiv a Legii nr.230/2007 și HG 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 desfășoare activitatea de administrare a imobilelor la asociațiile de proprietari, fără a se asigura prin lege condițiile pentru formarea profesională a administratorilor de condominii.

Prin emiterea Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, a fost necesar să se actualizeze Nomenclatorul calificărilor în corelație cu prevederile Clasificării Ocupațiilor din România și cu Standardul ocupațional pentru funcția de administrator de condominii - cod COR 5153.3.1

Astfel, în conformitate cu prevederile art.10, alin.(5) (6) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, la propunerea compartimentului specializat 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.

Având în vedere, că un număr de 13 (treisprezece) persoane fizice s-au recalificat, obținând în acest sens certificate de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, se impune atestarea acestora potrivit art.10, alin.(5) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în baza unei hotărâri a Consiliului Local și pe baza documentelor justificative care confirmă îndeplinirea condițiilor restrictive prevăzute de lege.

Proiectul de hotărâre, a fost întocmit prin respectarea prevederilor legale din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu completările ulterioare, ale Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor motiv pentru care avizăm favorabil prezentul proiect de hotărâre.

ȘEF SERVICIU  
DANIELA MIHĂILĂ

Întocmit  
Luminița Gornescu

