



SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953

www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
L&C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

Nr. 91899/02.07.2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**pentru modificarea și completarea Anexei la HCL Sector 5 nr. 51/31.03.2025
privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii
atestatului de administrator de condominii**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 91898/02.07.2026 al Consilierului Local – Viceprimar, Alexandru-Sebastian LAZAROV
- Raportul de specialitate nr. DGADPP 272 / 02.07.2026 al Direcției Autorizări Comerciale și Patrimoniu

Luând în considerare:

- Avizul Comisiei Juridice de Disciplină, Apărarea Ordinii Publice și Respectarea Drepturilor și Libertăților Cetățenești;
- Avizul Comisiei pentru Resurse Umane, Protecție Socială, Muncă, Sănătate și Familie;

În conformitate cu prevederile:

- art. 2 lit. e) art. 10 alin. (5) și (6); art. 64 alin. (1), (6), și (11) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 59 și 60 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 136, art.139 alin. (1), art. 166 alin. (4), art. 243 alin. (1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

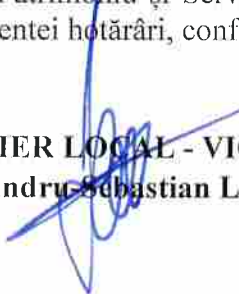
CONSILIUL LOCAL SECTOR 5 HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă modificarea și completarea Anexei la HCL Sector 5 nr. 51/31.03.2025 - procedura de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii, conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2. - Celelalte prevederi al Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 51/31.03.2025 rămân neschimbate.

Art. 3. - Primarul Sectorului 5 al Municipiului București prin aparatul de specialitate, Direcția Autorizări Comerciale și Patrimoniu și Serviciul Evidență Acte Administrative vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale

CONSILIER LOCAL - VICEPRIMAR,
Alexandru-Sebastian LAZAROV



AVIZEAZĂ,
Secretar General al Sectorului 5
Florin MĂNUC



PROCEDURĂ DE ATESTARE

a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii

Art. 1. - 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.

Art. 2. - Atestarea persoanelor fizice se face de către Primarul Sectorului 5 al Municipiului București la propunerea compartimentului specializat în relația cu asociațiile de proprietari,

Art. 3. - Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii sunt atestate în condițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a prezentei metodologii.

Art. 4. - Pot fi atestate ca administratori de condominii numai persoanele fizice cu domiciliul stabil pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 5 al Municipiului București care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au capacitate deplină de exercițiu;
- b) au absolvit învățământul liceal, (clasele IX–XII/XIII);
- c) au obținut un certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, în specialitatea administrator de condominii, având durata programului de formare profesională de 720 ore;
- d) nu au suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- e) Nu au săvârșit fapte ce sunt sancționate contravențional sau penal de legile fiscale, contabile, vamale, precum și cele care privesc disciplina financiară;

Art. 5. - Atestarea persoanelor fizice, în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii, se realizează la cererea acestora, la care se vor anexa următoarele documente:

- a) act de identitate - copie;
- b) diplomă de absolvire a învățământul liceal, (clasele IX–XII/XIII);
- c) certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii; în specialitatea administrator de condominii;
- d) cazier judiciar;
- e) cazier fiscal;
- f) adeverință medicală care să ateste starea de sănătate corespunzătoare, eliberată de către medicul de familie al candidatului sau de către unitățile sanitare abilitate cu cel mult 6 luni anterior depunerii cererii.

Art. 6. - Persoanele fizice care solicită eliberarea atestatului vor prezenta, spre verificare, compartimentului specializat în relația cu asociațiile de proprietari toate originalele documentelor depuse în copie; funcționarul din cadrul compartimentului respectiv va asigura certificarea copiilor xerox, conform cu originalul.

Art. 7. - Cererea pentru eliberarea atestatului, conform modelului din *ANEXA NR. 1.A* la prezenta metodologie, însoțită de documentele anexate, se va înregistra la Sectorului 5 al Municipiului București.

Art. 8. - În situația în care cererea privind emiterea atestatului de administrator de condominii se transmite de către solicitant prin intermediul serviciilor poștale, documentele care se rețin în copie trebuie să fie legalizate de către un notar public, în conformitate cu legislația în vigoare; nu sunt valabile solicitările transmise prin e-mail.

Art. 9. - Compartimentul specializat în relații cu asociațiile de proprietari va întocmi un referat care va fi înaintat Primarului Sectorului 5 al Municipiului București, spre aprobare, în scopul emiterii atestatelor de administrator de condominii. Vor fi transmise doar dosarele complete.

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

Art. 11. - Atestatul va cuprinde datele de identificare ale titularului (numele, prenumele și CNP), numărul și data certificatului de calificare profesională emis în condițiile legii, valabilitatea și autoritatea emitentă, precum și prevederile legale, conform modelului din Anexa nr. 1.B. la prezenta metodologie.

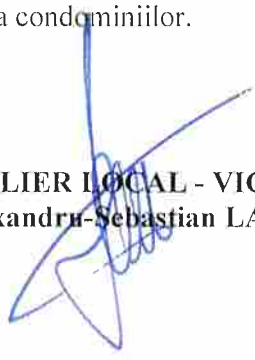
Art. 12. - Atestatul poate fi suspendat sau retras de către Primarul Sectorului 5 București ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

Art. 13. - Retragera atestatului de administrator de condominii se dispune prin dispoziția Primarului Sectorului 5 al Municipiului București, care se afișează la sediul instituției noastre și se comunică persoanei în cauză. Dispoziția Primarului Sectorului 5 al Municipiului București poate fi atacată conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 14. - Persoana pentru care s-a dispus retragerea atestatului este obligată se depună de îndată atestatul de administrator de condominii, în original, la compartimentul specializat în relația cu asociațiile de proprietari.

Art. 15. - Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

CONSILIER LOCAL - VICEPRIMAR,
Alexandru-Sebastian LAZAROV



ANEXA NR. 1.A. la procedura de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii

**CERERE PENTRU EMITEREA ATESTATULUI
DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU**

*Subsemnata/ subsemnatul, legitimat cu C.I./B.I. seria, nr.....,
domiciliată/ domiciliat în, Sector, Str. nr., Bl., Sc.
Ap., CNP, telefon, adresă e-mail:..... ;

Vă rog să-mi aprobați emiterea atestatului de administrator de condominii conform **art. 10 alin. (5) și (6) din Legea nr. 196/2018, cu modificările și completările ulterioare.**

Anexez la prezenta cerere:

- *act de identitate B.I. / C.I.*
- *diplomă de studii*
- *certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii,*
- *certificatul de cazier judiciar*
- *certificat de cazier fiscal*
- *Adeverință medicală*

Notă: Documentele solicitate în cerere vor fi prezentate și în original, pentru a fi avizate pentru conformitate, de către personalul compartimentului specializat în relația cu asociațiile de proprietari.

Prelucrăm datele dumneavoastră cu caracter personal în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr.679 din 27 Aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date. Dacă doriți să aflați mai multe informații despre modul cum prelucrăm aceste date, vă rugăm să accesați următoarea adresă: [https:// sector5.ro/prelucrare-datelor -cu caracter-personal/sau](https://sector5.ro/prelucrare-datelor-cu-caracter-personal/sau) le puteți vizualiza la avizierul instituției.

DATA

SEMNĂTURA

**CONSILIER LOCAL - VICEPRIMAR,
ALEXANDRU-SEBASTIAN LAZAROV**



CONSILIER LOCAL - VICEPRIMAR,
ALEXANDRU-SEBASTIAN LAZAROV



SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953

www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
I.C. (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683



Nr. 91898/02.07.2026

REFERAT DE APROBARE

**pentru modificarea și completarea Anexei la HCL Sector 5 nr. 51/31.03.2025
privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea
obținerii atestatului de administrator de condominii**

Potrivit prevederilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, care are 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. În acest sens, asociația de proprietari dobândește drepturi și își asumă obligații față de terți, în ceea ce privește administrarea condominiului, fiind necesar să își angajeze un administrator de condominiu, pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii. Important de menționat este faptul că persoanele fizice care ocupă funcția de administrator de condominiu trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari printre documentele obligatorii și atestatul de administrator de condominiu emis conform prevederilor legale, document care dovedește calitatea de administrator de condominiu și care se emite de Primarul unității administrativ-teritorială în care își are domiciliul solicitantul, în baza unei hotărâri a consiliului local, la propunerea compartimentului specializat în relația cu asociațiile de proprietari.

Analizând HCL Sector 5 nr. 51/31.03.2025 privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii se impune realizarea unei modificări în ceea ce privește clarificarea studiilor necesare pentru obținerea atestului de administrator de condominii, în conformitate cu prevederile Legii învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare. Totodată, se completează lista documentelor necesare depunerii cererii de emitere a atestatului de administrator de condominii prin adăugarea adeverinței medicale care să ateste starea de sănătate corespunzătoare a solicitantului.

Ținând cont de obligativitatea legală a autorității publice locale referitoare la emiterea atestatului de administrator de condominiu de către Primarul unității/subunității administrativ teritoriale, **propun Consiliului Local al Sectorului 5 al Municipiului București dezbaterea și adoptarea proiectului de hotărâre pentru modificarea și completarea Anexei la HCL Sector 5 nr. 51/31.03.2025 privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii.**

CONSILIER LOCAL - VICEPRIMAR,
Alexandru-Sebastian LAZAROV



SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



DIRECȚIA AUTORIZĂRI COMERCIALE ȘI PATRIMONIU

Serviciul Relații cu Asociațiile de Proprietari/Locatari,

Spații de Locuit și Spații cu Altă Destinații

Nr. DGADPP 272 / 02.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

**pentru modificarea și completarea Anexei la HCL Sector 5 nr. 51/31.03.2025
privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea
obținerii atestatului de administrator de condominii**

În scopul exercitării drepturilor și obligațiilor ce le revin asupra proprietății comune, în cazul condominiilor, proprietarii au obligația de a se constitui în asociații de proprietari, care se organizează și funcționează conform prevederilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare. Potrivit actului normativ mai sus menționat, *"asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, fără scop lucrativ, înființată în condițiile prezentei legi, care are 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."* În acest sens, asociația de proprietari înființată dobândește drepturi și își asumă obligații față de terți, în ceea ce privește administrarea condominiului.

Potrivit prevederilor stipulate prin Legea nr. 196/2018, art. 64, administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii, iar administratorii de condominiu sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Important de menționat este faptul că persoanele care candidează sau sunt desemnate, de către persoanele juridice, pentru funcția de administrator de condominiu trebuie să prezinte comitetului executiv al asociației de proprietari printre documentele obligatorii și atestatul emis conform prevederilor legale, document care dovedește calitatea de administrator de condominiu și care se emite de Primarul unității administrativ-teritorială în care își are domiciliul solicitantul, în baza unei hotărâri a consiliului local, la propunerea compartimentului specializat în relația cu asociațiile de proprietari.

Analizând prevederile HCL Sector 5 nr. 51/31.03.2025 privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii reiese faptul că au fost menționate în mod eronat studiile necesare pentru îndeplinirea condițiilor cumulative pentru obținerea atestatului de administrator de condominii și anume "studii medii", noțiune ce nu este definită în mod explicit în legislația actuală a învățământului din România. Chiar dacă prin echivalare juridică și practică, noțiunea de "studii medii" desemnează studiile liceale (clasele IX–XII/XIII), Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023 nu folosește sau

reglementează această sintagmă, termenul de „studii medii” fiind mai mult o expresie administrativă și din piața muncii (folosită des în REVISAL/REGES sau în grilele de salarizare din sectorul bugetar și nu numai), ceea ce conduce la necesitatea modificării art. 4, conform prevederilor legale, prin înlocuirea noțiunii de ”studii medii” cu învățământ liceal, (clasele IX--XII/XIII) și și implicit modificarea art. 5 cu diploma necesară.

Totodată, în vederea corelării art.4 cu art. 5 din anexa la HCL Sector 5 nr. 51/31.03.2025, în ceea ce privește demonstrarea capacității depline de exercițiu, se propune completarea art. 5 cu lit. f) adeverință medicală care să ateste starea de sănătate corespunzătoare a solicitantului emiterii atestatului de administrator de condominii.

Având în vedere cele mai sus menționate, **propunem Consiliului Local al Sectorului 5 al Municipiului București dezbateră și adoptarea proiectului de hotărâre pentru modificarea și completarea Anexei la HCL Sector 5 nr. 51/31.03.2025 privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii.**

**DIRECTOR EXECUTIV,
Hrant OUNDJIAN**

**Şef Serviciu,
George IAMANDI**



**SECTORUL 5
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

**Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953**



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-000



ISO 37001
NR. CERTIFICAT 400683

Secretar General al Sectorului 5

Serviciul Evidență Acte Administrative

Nr.02 /10.07.2026

PROCES-VERBAL DE AFIȘARE

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, am procedat la afișarea anunțului cu nr. 01/10.07.2026, la avizierul Sectorului 5 al Municipiului București și pe site-ul instituției, referitor la proiectul de act normativ denumit *Proiect de hotărâre pentru modificarea și completarea anexei la H.C.L. Sector 5 nr.51/31.03.2025 privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii*, care urmează a fi supus spre aprobare Consiliului Local Sector 5 și la care persoanele fizice sau juridice pot depune în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare.

Documentația poate fi consultată pe pagina de internet a instituției, la adresa www.sector5.ro secțiunea Primărie -Transparență Decizională – Proiecte în dezbateră sau la sediul instituției situat în strada Fabrica de Chibrituri, nr.9-11, Sector 5.



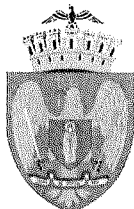
SECRETAR GENERAL SECTOR 5,

FLORIN MĂNUC

Întocmit,

**Responsabil pentru aplicarea
prevederilor Legii nr.52/2003**

Mariana Dună



SECTORUL 5
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
U-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

Nr. 01/ 10.07.2026

Anunț referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Sectorul 5 al Municipiului București

Astăzi, 10.07.2026, Sectorul 5 al Municipiului București, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

Proiect de hotărâre pentru modificarea și completarea Anexei la H.C.L. Sector 5 nr.51/31.03.2025 privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii .

Paragraf descriptiv:

Prin proiectul de hotărâre se aprobă Procedura de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii.

Prin prezentul proiect, se menționează condițiile necesare obținerii atestatului de administrator de condominii de către persoanele fizice, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

-proiectul de hotărâre inițiat de domnul consilier local –viceprimar Alexandru – Sebastian Lazarov înregistrat cu nr.91899/02.07.2026;

-anexă;

-referatul de aprobare al domnului consilier local –viceprimar Alexandru – Sebastian Lazarov înregistrat cu nr.91898/02.07.2026;

- Raportul de specialitate al Direcției Autorizări Comerciale și Patrimoniu - Serviciul Relații cu asociațiile de proprietari/locatari, spații de locuit și spații cu altă destinație înregistrat cu numărul DGADPP 272/02.07.2026.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției –www.sector5.ro;

link: <https://sector5.ro/category/proiecte-in-dezbatere/>

-la sediul subdiviziunii administrativ teritoriale-Sector 5 al Municipiului București, strada Fabrica de Chibrituri nr.9-1, Sector 5, București, la Avizier.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Registratura instituției, la adresa Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, de luni până joi între orele 8.³⁰-16.⁰⁰ și vineri 8.³⁰-13.³⁰.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 24.07.2026.

-prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul - : <https://sector5.ro/category/proiecte-in-dezbatare/> ;

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: secretariat@sector5.ro;

- prin poștă, pe adresa Primăria Sector 5- Strada Fabrica de Chibrituri nr.9-11, Sector 5, București, Cod Poștal 050182;

-la sediul instituției, la Registratură, la adresa Strada Fabrica de Chibrituri nr.9-11, Sector 5, de luni până joi între orele 8.³⁰-16.⁰⁰ și vineri 8.³⁰-13.³⁰.

Materialele transmise vor purta mențiunea "Propuneri pentru proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea Anexei la H.C.L. Sector 5 nr.51/31.03.2025 privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii.

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul <https://sector5.ro/category/proiecte-in-dezbatare/> ;

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 24.07.2026.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon:021.314.46.80; 021.314.43.18 interior 1137;

e-mail:secretariat@sector5.ro,persoane de contact: Mariana Dună/ Roxana Florentina Chivu.

Secretar General Sector 5,

Florin Mănuc



Întocmit,
Responsabil pentru
relația cu societatea civilă,
Mariana Dună