



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
LL-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

Nr. 01 / 27.01. 2025

Anunț referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

Sectorul 5 al Municipiului București

Astăzi, 27.01.2025, Sectorul 5 al Municipiului București, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii.

Paragraf descriptiv:

Prin proiectul de hotărâre se propune procedura de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii (condițiile de atestare, documentele necesare, valabilitatea atestatului, suspendarea sau retragerea atestatului, modelul cererii pentru emiterea atestatului precum și a atestatului).

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- proiectul de hotărâre inițiat de dl consilier local – viceprimar Alexandru Sebastian Lazarov, înregistrat cu nr. 122306/15.01.2025;

- anexă;

- referatul de aprobare al domnului consilier local – viceprimar Alexandru Sebastian Lazarov, înregistrat cu nr. 122305/15.01.2025;

- raportul de specialitate al Direcției Autorizări Comerciale, Patrimoniu și Salubritate – Serviciul Relații cu Asociații de Proprietari/Locatari, Spații de locuit și Spații cu altă destinație înregistrat cu nr. DGAP 10/15.01.2025.

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 14.02.2025.

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

- 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 privind aprobarea " regulamentului Comisiei de analiză a cererilor și de repartizare a locuințelor."

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

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

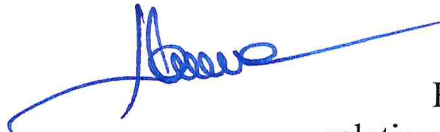
Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 11 martie 2025.

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





**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
LL-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

Secretar General al Sectorului 5

Serviciul Evidență Acte Administrative

Nr.02/27.01.2025

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. 1/27.01.2025, la avizierul Sectorului 5 al Municipiului București și pe site-ul instituției, referitor la proiectul de act normativ denumit Proiect de hotărâre 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 dezbatere sau la sediul instituției situat în strada Fabrica de Chibrituri, nr.9-11, Sector 5.

SECRETAR GENERAL SECTOR 5,



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
L1-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

Nr. 122306 / 15.01.2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor

fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 122305 / 15.01.2025 al Consilierului Local – Viceprimar, Alexandru-Sebastian LAZAROV
- Raportul de specialitate nr. DGAP 10 / 15.01.2025 al Direcției Autorizări Comerciale, Patrimoniu și Salubritate

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. 64 Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7 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 procedura de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Se împuternicește Primarul Sectorului 5 al Municipiului București să emită atestatele persoanelor fizice, care îndeplinesc condițiile stabilite prin procedura de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii, la propunerea compartimentului de specialitate în relația cu asociațiile de proprietari.

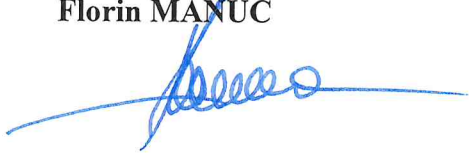
Art. 3. - La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, HCL Sector 5 nr. 4/2024, precum și orice altă prevedere contrară, își încetează aplicabilitatea.

Art. 4. - Primarul Sectorului 5 al Municipiului București prin aparatul de specialitate, Direcția Autorizări Comerciale, Patrimoniu și Salubritate 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 minimum studii medii;
- 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 studii-copie;
- c) certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, în specialitatea administrator de condominii
- d) cazier judiciar
- e) cazier fiscal

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 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.

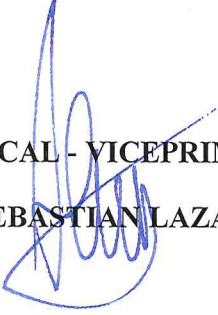
Art. 12. - Atestatul poate fi suspendat sau retras de către Primarul Sectorului 5 București ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator.

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*

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 le puteți vizualiza la avizierul instituției](https://sector5.ro/prelucrare-datelor-cu-caracter-personal/sau-le-puteți-vizualiza-la-avizierul-instituției).

DATA

SEMNĂTURA

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



**SECTORUL 5 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**



ATESTAT

NR.din data.....

În temeiul art. 10 alin. (5) și (6) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare

SE ATESTĂ

ADMINISTRATORUL DE CONDOMINII

DL/D-na

având CNP

posesor/ posesoare a/ al Certificatului de calificare profesională nr. din data
eliberat de este atestat pentru ocupația de *administrator de condominii* de către Primarul Sectorului 5 al Municipiului București.

Atestatul de administrator de condominiu are o valabilitate de 4 ani și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

Atestatul de administrator de condominii poate fi suspendat sau retras, în condițiile prevăzute la art. 64 alin. (9) și (11) din Legea nr. 196/2018, cu modificările și completările ulterioare. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

**PRIMAR
VLAD POPESCU PIEDONE**

**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
LL-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

Nr. 122305 / 15.01.2025

REFERAT DE APROBARE

**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 emis conform prevederilor legale, document care dovedește calitatea de administrator de condominiu și care se emite de Primarul unității administrativ-teritoriale în care își are domiciliul solicitantul, în baza unei hotărâri a consiliului local, la propunerea compartimentului specializat în relația cu asociațiile de proprietari.

Ținând cont de obligativitatea legală referitoare la emiterea atestatului de administrator de condominiu de către Primarul Sectorului 5 al Municipiului București, se impune reglementarea modalităților și condițiile în care se pot emite respectivele documente.

Având în vedere cele mai sus menționate, **propunem Consiliului Local al Sectorului 5 al Municipiului București dezbateră și adoptarea proiectului de hotărâre 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



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

DIRECȚIA AUTORIZĂRI COMERCIALE, PATRIMONIU ȘI SALUBRIZARE
Serviciul Relații cu Asociațiile de Proprietari/Locatari,
Spații de Locuit și Spații cu Alte Destinații
Nr. DGAP 10 / 15.01.2025

RAPORT DE SPECIALITATE **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.

Ținând cont de faptul că Primarul Sectorului 5 al Municipiului București trebuie să emită atestatul de administrator de condominiu pentru persoanele care solicită acest lucru și care îndeplinesc condițiile cumulative, conform prevederilor legale în vigoare, **propunem Consiliului Local al Sectorului 5 al Municipiului București dezbaterea și adoptarea proiectului de hotărâre privind aprobarea procedurii de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii.**

DIRECTOR EXECUTIV,
Hrant OUNDJIAN

Șef Serviciu,
George IAMANDI