



NR. _____

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii atestatului de administrator de condominii

Consiliul Local al orașului Șimleu Silvaniei, județul Sălaj, întrunit în ședință publică;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 2388/09.02.2026 al Primarului orașului Șimleu Silvaniei;
- Raportul de specialitate comun nr. 2403/09.02.2026 al Compartimentului autorizare activități comerciale, parcări;
- Anunțul nr. 2661/12.02.2026 privind publicarea spre dezbatere publică a proiectului de hotărâre;
- Avizul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, servicii, comerț și agricultură;
- Avizul Comisiei pentru activități social-culturale, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, protecție pentru copii, tineret și sport;
- Avizul Comisiei juridice și de disciplină, administrație publică locală, apărarea ordinii și liniștii publice, respectarea drepturilor omului, culte și problemele minorităților;

În baza prevederilor:

- art. 2 lit. e), art. art. 10 alin. 5 și alin. 6, art. 64 alin. 9-11 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
- Ordinului Ministrului Muncii nr. 635/1348/2019 privind modificarea și completarea Clasificării ocupațiilor din România - nivel de ocupație (șase caractere), aprobată prin Ordinul ministrului muncii, familiei și protecției sociale și al președintelui Institutului Național de Statistică nr. 1.832/856/2011;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative – rep., cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129 alin. 2, lit. d, alin. 7 lit. s din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin.1 și art.196 alin.1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii atestatului de administrator de condominii, conform **Anexei**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se împuternicește Primarul Orașului Șimleu Silvaniei, să emită atestatele pentru persoanele fizice care îndeplinesc condițiile stabilite prin Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii atestatului de administrator de condominii, la propunerea compartimentului de specialitate cu atribuții în acest sens din cadrul Primăriei orașului Șimleu Silvaniei.

Art.3. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termenele și condițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Șimleu Silvaniei, Compartimentul de specialitate cu atribuții de sprijinire, îndrumare și control a asociațiilor de proprietari, Compartiment autorizare activități comerciale, parcări prin persoana desemnată să realizeze aceste operațiuni.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul oraşului Şimleu Silvaniei;
- Instituția Prefectului - Județul Sălaj;
- Compartiment autorizare activități comerciale, parcări prin persoana desemnată cu atribuții de sprijinire, îndrumare și control a asociațiilor de proprietari.
- dosarul ședinței;
- dosar hotărâri;
- se aduce la cunoștința publică prin publicare pe site-ul oraşului: www.simleusilvaniei.ro.

Prezenta hotărâre a fost adoptată astăzi, ...03.2026, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. 3 lit. a) din OUG nr. 57/2019, cu un număr de ... voturi pentru, ...voturi împotriva,voturi abțineri, din totalul de ... consilieri locali prezenți.

INIȚIATOR,
PRIMAR
MIHAI-CRISTIAN LAZAR



PRIMAR
NR. 2388/09.02.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii atestatului de administrator de condominii

Potrivit prevederilor art. 10 alin. 5 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, persoanele fizice care desfășoară activitatea de administrare a condominiilor, primarul, în baza unei hotărâri a consiliului local, atestă persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii.

Atestatul este „*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*” astfel cum este prevăzut la art. 2 lit. e din Legea 196/2018.

În vederea dobândirii atestatului, persoanele fizice care desfășoară activitate de administrare a condominiilor de pe raza UAT Orașul Șimleu Silvaniei trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- b) să dețină diplomă de studii medii;
- c) să dețină certificat de calificare profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- d) să prezinte un cazier judiciar care atestă că nu a fost condamnată pentru infracțiuni de natură economico-financiară;
- e) să prezinte un cazier fiscal care atestă că nu figurează cu fapte înscrise în cazierul fiscal.

În urma analizării documentelor, compartimentul de specialitate/persoana cu atribuții cu sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari întocmește un referat privind îndeplinirea condițiilor pentru emiterea atestatului, în baza căruia primarul emite Atestatul de administrator de condominii.

Valabilitatea atestatului este de 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

În acest context, autoritatea administrației publice locale are obligația de a stabili cadrul general pentru atestarea administratorilor de condominii, respectiv condițiile de acordare a atestatului, documentele necesare, precum și evidența persoanelor atestate.

Metodologia supusă aprobării Consiliului Local reglementează în mod unitar procedura administrativă privind atestarea persoanelor fizice care desfășoară activități de administrare a condominiilor, stabilind cadrul organizatoric și responsabilitățile instituției în procesul de emiterie și evidență a atestatelor.

Adoptarea acestei hotărâri este necesară pentru asigurarea unui cadru administrativ clar și coerent, în conformitate cu legislația în vigoare, precum și pentru buna desfășurare a activității de administrare a condominiilor pe raza administrativ-teritorială a orașului Șimleu Silvaniei.

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Orașului Șimleu Silvaniei proiectul de hotărâre privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii atestatului de administrator de condominii.

PRIMAR,
MIHAI-CRISTIAN LAZAR



COMPARTIMENT AUTORIZARE ACTIVITĂȚI COMERCIALE, PARCĂRI

Nr. 2403/09.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii atestatului de administrator de condominii

Prin referatul de aprobare nr. 2388/09.02.2026, Primarul orașului Șimleu Silvaniei supune dezbaterii și aprobării Consiliului Local proiectul de hotărâre privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii atestatului de administrator de condominii.

În urma analizei proiectului de hotărâre inițiat de primarul orașului Șimleu Silvaniei, județul Sălaj mai sus menționat, considerăm inițierea acestuia oportună și legală, din următoarele considerente:

În vederea desfășurării activităților de administrare condominii, persoanele fizice trebuie să dețină un atestat în sensul celor prevăzute la art. 2 lit. e din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, respectiv „*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*”

Acest atestat de administrator condominii, potrivit prevederilor art. 10 alin. 5 din Legea nr. 196/2018, este emis de primar în baza unei hotărâri a consiliului local.

În vederea dobândirii atestatului, persoanele fizice care desfășoară activitate de administrare a condominiilor de pe raza UAT Orașul Șimleu Silvaniei trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă capacitate deplină de exercițiu;
- b) să dețină diplomă de studii medii;
- c) să dețină certificat de calificare profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator condominii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- d) să prezinte un cazier judiciar care atestă că nu a fost condamnată pentru infracțiuni de natură economico-financiară;
- e) să prezinte un cazier fiscal care atestă că nu figurează cu fapte înscrise în cazierul fiscal.

Documentele doveditoare a îndeplinirii condițiilor se depun la compartimentul de specialitate/persoana cu atribuții cu sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

În urma analizării documentelor, compartimentul de specialitate/persoana cu atribuții cu sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari întocmește un referat privind îndeplinirea condițiilor pentru emiterea atestatului, în baza căruia primarul emite Atestatul de administrator de condominii.

Valabilitatea atestatului este de 4 ani de la data emiterii și poate fi reinnoit în aceleași condiții în care a fost emis, conform art. 64 alin. 10 din Legea 196/2018. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

De asemenea, 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.

Persoana pentru care s-a dispus retragerea atestatului este obligată să depună de îndată atestatul de administrator de condominii, în original, la compartimentul de specialitate/persoana cu atribuții de sprijinire, îndrumare și controlul asociațiilor de proprietari.

Metodologia supusă aprobării stabilește cadrul general privind: condițiile de eligibilitate, documentele necesare, emiterea atestatului, valabilitatea acestuia (4 ani), precum și situațiile de suspendare sau retragere.

Adoptarea hotărârii asigură un cadru unitar, transparent și conform legislației în vigoare pentru desfășurarea activității de administrare a condominiilor pe raza UAT Șimleu Silvaniei.

Urmare a celor mai susmenționate consider a fi necesar și oportun aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii atestatului de administrator de condominii în orașul Șimleu Silvaniei, județul Sălaj, în forma și conținutul prezentat.

Inspector,

CORBEANU RAUL-FLAVIUS

METODOLOGIA DE ATESTARE

a persoanelor fizice care au ca obiect de activitate administrarea condomeniilor în vederea dobândirii atestatului de administrator de condominii

Art. 1

(1) Obiectul prezentei metodologii îl constituie stabilirea cadrului general de atestare a persoanelor fizice care desfășoară activitatea de administrare a condominiilor de pe raza unității administrativ-teritoriale Orașul Șimleu Silvaniei.

(2) Prezentei metodologii îi sunt aplicabile prevederile legislației în vigoare în domeniu, după cum urmează:

- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului

Art. 2

(1) Atestatul de administrator de condominii reprezintă actul administrativ 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/persoanei cu atribuții de sprijinire, îndrumare și control a asociațiilor de proprietari din cadrul autorității administrației publice locale, în baza unei hotărâri a consiliului local, conform art.2 lit.e) din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prin emiterea atestatului se confirmă îndeplinirea condițiilor legale pentru exercitarea activității de administrare a condominiilor.

Art.3

Persoanele fizice care doresc să obțină calitatea de administrator de condominii sunt atestate în condițiile Legii 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

Poate solicita obținerea atestatului persoana fizică care are domiciliul stabil în Șimleu Silvaniei și care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) are capacitate deplină de exercițiu;
- b) deține diplomă de studii medii;
- c) deține certificat de calificare profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator condominii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- d) prezintă un cazier judiciar care atestă că nu a fost condamnată pentru infracțiuni de natură economico-financiară;
- e) prezintă un cazier fiscal care atestă că nu figurează cu fapte înscrise în cazierul fiscal.

Art. 5

(1) Atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii atestatului de administrator de condominii se realizează la cererea acestora, în baza următoarelor documente:

- a) cerere tip - original (conform modelului din Anexa 1A);
- b) act de identitate - copie;
- c) diplomă studii - copie;
- d) certificat de calificare profesională – în copie conformă cu originalul;
- e) certificat de cazier judiciar - original;
- f) certificat de cazier fiscal - original;

g) declarație pe propria răspundere privind îndeplinirea condițiilor legale.

(2) Documentele se depun în copie, cu prezentarea originalelor pentru conformitate.

Art. 6

(1) Documentele enumerate la art. 5 alin. 1 se depun la Compartimentul relații publice, comunicare și digitalizare din cadrul Primăriei Orașului Șimleu Silvaniei.

(2) Compartimentul de specialitate/ persoana cu atribuții cu sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari verifică existența și conformitatea documentelor depuse.

(3) În cazul în care documentația este incompletă, solicitantul este notificat pentru completarea acesteia.

Art. 7

(1) Compartimentul de specialitate/persoana cu atribuții cu sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari întocmește evidența dosarelor depuse pentru obținerea atestatului.

(2) Pentru fiecare solicitare se constituie un dosar administrativ care cuprinde documentele depuse.

Art. 8

(1) După verificarea documentației, compartimentul de specialitate/persoana cu atribuții cu sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari întocmește un referat privind îndeplinirea condițiilor pentru emiterea atestatului.

(2) Referatul se înaintează primarului în vederea emiterii Atestatului de administrator de condominii.

Art. 9

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

Art. 10

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, conform Anexei 1B.

Art. 11

(1) Atestatul 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.

(2) De asemenea, atestatul poate fi suspendat sau retras în situația în care sunt încălcate prevederile legale ce țin de administrarea de condiminii.

(3) Retragera atestatului de administrator de condominii se dispune prin dispoziția Primarului orașului Șimleu Silvaniei, care se afișează la sediul instituției noastre și se comunică persoanei în cauză. Dispoziția Primarului orașului Șimleu Silvaniei de retragere a atestatului de administrator de condominii poate fi atacată conform Legii nr. 554/2004 contenciosului administrativ.

Art. 12

Persoana pentru care s-a dispus retragerea atestatului este obligată să depună de îndată atestatul de administrator de condominii, în original la compartimentul de specialitate/persoana cu atribuții de sprijinire, îndrumare și controlul asociațiilor de proprietari.

Art.13

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

Art. 14

Prezenta metodologie se completează de drept cu prevederile legislației incidente și este aplicabilă tuturor persoanelor fizice care solicită atestarea pentru desfășurarea activității de administrare a condominiilor.

**PRIMAR,
MIHAI-CRISTIAN LAZAR**

CERERE PENTRU EMITEREA ATESTATULUI
DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINII

Subsemnatul / subsemnata _____ domiciliat/domiciliată
în Șimleu Silvaniei, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
jud. Sălaj, posesor al CI seria _____, nr. _____, CNP _____

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

Anexez la prezenta cerere:

- copie act de identitate;
- copie diplomă studii;
- certificat de calificare profesională;
- certificat de cazier judiciar;
- certificat de cazier fiscal;
- declarație pe propria răspundere privind îndeplinirea condițiilor legale.

Data

Semnătura

