



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI CIOROGÂRLA



Strada Șos. București nr. 112, cod poștal: 077055, Tel: 021.313.15.90, Fax : 021.313.73.98
e-mail: contact@primariaciorogarla.ro; web: www.primariaciorogarla.ro
Cod de identificare fiscală: 4532450

Nr. 16902/06-10 2015

ANUNȚ
PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii

Informații suplimentare privind proiectul de hotărâre pot fi solicitate la Primăria comunei Ciorogârla – luni, marți, miercuri, joi, orele 8,30 – 16,00; vineri între orele ; 8,30 – 14,00, la telefonul direct 021.313.15.90 sau pe adresa de email : contact@primariaciorogarla.ro.

PRIMAR
George NICULA



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIOROGÂRLA



HR. 45/06-10-2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii

Având în vedere:

Referatul de aprobare al domnului George NICULA – primarul comunei Ciorogârla,

Raportul de specialitate nr. *16483/30.03.2025*

Avizul comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico- socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, amenajarea teritoriului și urbanism, servicii și comerț, gospodărie comunală,

Avizul comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate, culte religioase, protecție socială, activități sportive , agrement și turistice,

Avizul comisiei de specialitate pentru administrație publică, locală și juridică, apărarea drepturilor omului, liniștii și ordinii publice,

În conformitate cu prevederile :

art.2 lit.e), art.10 alin.(5), art.64 alin.(9), (10) și (11) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.139 alin.(1) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 – Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Ciorogârla, întrunit în ședință,

HOTĂRĂȘTE :

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

Art.2. Se împuternicește Primarul comunei Ciorogârla să emită atestatele persoanelor



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIOROGÂRLA



fizice care îndeplinesc condițiile stabilite în Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii, la propunerea compartimentului de specialitate, al primarului comunei Ciorogârla, cu atribuții în acest sens.

Art.3. Persoanele desemnate vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, conform competențelor legale.

Art.4 - Prezenta hotărâre se comunică, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Ciorogârla, Instituției Prefectului – județ Ilfov, se afișează la sediul primăriei și se publică în Monitorul Oficial Local.

INIȚIATOR
PRIMAR,
George NICULA

Întocmit,





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIOROGÂRLA



ANEXĂ LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 45/06.10.2021

Metodologia
de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității
de administrator de condominii

Art.1. Atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii se face de către primarul comunei Ciorogârla la propunerea compartimentului de specialitate din cadrul primăriei comunei Ciorogârla, cu atribuții în acest sens.

Art.2. Persoanele fizice care doresc să dobândească calitatea de administrator de condominiu și care vor desfășura activitatea de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune (administrare proprie – zisă a structurii imobiliare, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, aflate în proprietatea sau în administrarea asociației) și administrare financiară (contabilitate și casierie), sunt atestate în condițiile prezentei metodologii.

Art.3. Pot fi atestate ca administratori de condominii numai persoanele fizice care îndeplinesc următoarele condiții :

- a) Au capacitate deplină de exercițiu,
- b) Au domiciliul în comuna Ciorogârla, județ Ilfov
- c) Au studii medii dovedite cu diplomă de absolvire,
- d) Au obținut un certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, emis în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților

Art.4. Atestarea persoanelor fizice în vederea dobândirii calității 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 studiilor medii de învățământ (copie),
- c) Actele de stare civilă (certificat naștere, certificat căsătorie, dacă este cazul, copie),
- d) Certificat de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, emis în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților (copie),
- e) Cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară (original)
- f) Cazier fiscal (original),
- g) Declarație pe propria răspundere conform căreia solicitantul nu este în curs de urmărire penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni (original),



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIOROGÂRLA



h) Cererea, conform Anexei nr.1 a prezentei Metodologii.

Art.5. Persoanele fizice care solicită eliberarea atestatului vor prezenta la compartimentul de specialitate, spre verificare, toate actele originale atașate în copie la cererea prin care solicită emiterea atestatului de administrator de condominiu.

Art.6. Funcționarul din cadrul compartimentului de specialitate, asigură certificarea copiilor xerox „conform cu originalul”.

Art.7. Cererea pentru eliberarea atestatului însoțită de documentele menționate vor fi depuse la registratura primăriei comunei Ciorogârla, în timpul programului cu publicul al compartimentului de specialitate; Modelul cererii reprezintă *Anexa nr.1* a prezentei metodologii.

Art.8. În situația în care cererea privind emiterea atestatului de administrator de condominii se transmite de solicitant prin intermediul serviciilor poștale, documentele care se rețin în copie trebuie să fie legalizate de către un notar public.

Art.9. La începutul fiecărei luni calendaristice, compartimentul de specialitate va centraliza toate cererile înregistrate pe parcursul lunii anterioare și va întocmi un referat care va fi înaintat Primarului comunei Ciorogârla împreună cu atestatele, în vederea semnării/aprobării acestora.

Art.10. Atestatul de administrator de condominii se eliberează pentru o perioadă de 4 (patru) ani și poate fi reînnoit, în condițiile legislației în vigoare.

Art.11. Atestatul va conține datele de identificare ale titularului (nume/prenume/CNP), atât numărul și data eliberării, perioada de valabilitate și autoritatea emitentă, cât și numărul, data eliberării și unitatea emitentă a certificatului de calificare profesională. Modelul atestatului de administrator de condominii este prevăzut în *Anexa nr.2* la prezenta Metodologie.

Art.12. 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.

Art.13. Retragera atestatului de administrator de condominii se dispune prin dispoziția Primarului comunei Ciorogârla care se afișează la sediul primăriei comunei Ciorogârla și se comunică persoanei în cauză.

Art.14. 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 din cadrul primăriei comunei Ciorogârla, cu atribuții în acest sens.

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

Întocmit,



Anexa nr. 1 la Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii

CERERE

Subsemnata(ul) _____
domiciliată/domiciliat în _____ str. _____ nr. _____,
judet _____, posesor al CI/BI seria _____, nr. _____ CNP _____
telefon _____, rog a mi se aproba emiterea atestatului de administrator de
condominii în baza prevederilor art.10 alin.(5) și (6) din Legea nr.198/2018 privind înființarea,
organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu
completările și modificările ulterioare.

Declar că am luat cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 679/2016, privind
protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal, privind
libera circulație a acestor date și declar în mod explicit că îmi dau acordul în vederea preluării
datelor cu caracter personal de către primăria comunei Ciorogârla. Datele pot fi dezvăluite unor
terți în baza unui temei legal justificat.

Anexez în prezenta cerere următoarele acte :

1. Acte de identitate (copie),
 2. Actele de stare civilă (certificat naștere, certificat căsătorie, dacă este cazul-copie),
 3. Diplomă de absolvire a studiilor medii de învățământ (copie),
 4. Certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de
condominii, conform prevederilor art.2, lit.f) (copie),
 5. Cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nici-o condamnare, prin hotărâre
judecătorească definitivă, pentru infracțiune de natură economico-financiară (original),
 6. Cazierul fiscal (original),
 7. Declarație pe propria răspundere conform căreia solicitantul nu este în curs de urmărire
penală sau de judecată pentru săvârșirea unei infracțiuni (original),
- La depunerea cererii se vor prezenta și documentele solicitate, în original pentru certificarea copiilor depuse.
În situația în care dosarul se transmite prin intermediul serviciilor poștale, documentele trebuie să fie
legalizate de către un notar public.

Documentele menționate vor fi depuse într-un dosar la Registratura Primăriei comunei Ciorogârla, în timpul programului cu publicul, al compartimentului de specialitate.

DATA

SEMNĂTURA,



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIOROGÂRLA



Anexa nr.2 la Metodologia de atestare a persoanelor fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominii

ATESTAT
NR. ____ / ____

Domnul/Doamna _____
având CNP _____, posesor/posesoare a/al Certificatului
de calificare profesională nr. _____ / _____, eliberat de
_____, este atestat/atestată pentru ocupația
de administrator de condominii de către Primarul comunei Ciorogârla, județ Ilfov.

Atestatul este emis în baza Legii nr.198/2018 privind înființarea , organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, pentru o perioadă de 4 ani și poate fi reînnoit.

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.

PRIMAR,
George NICULA



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIOROGÂRLA



Nr. 16901/06.10.2025

REFERAT DE APROBARE

**privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Metodologiei de atestare pentru
obținerea calității de administrator de condominii**

Luând în considerare modificările aduse de Legea nr 196/2018, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la organizarea și desfășurarea activității în cadrul asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în speță introducerea certificatului de calificare profesională, se impune elaborarea unei Metodologii, astfel încât atestarea persoanelor fizice în vederea obținerii calității de administrator de condominii, să se realizeze în baza documentelor prevăzute de art.10 din actul normativ mai sus- menționat.

Se reține faptul că, în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Ciorogârla funcționează un compartiment specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari, respectiv Serviciul Realității cu Asociațiile de Proprietari, în conformitatea cu art.10 alin (1) din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele mai sus prezentate, propun Consiliului Local al Comunei Ciorogârla spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind Metodologia de atestare a persoanelor fizice, în vederea obținerii calității de administrator de condominii, în conformitate cu prevederile art.10 din Legea 196/2018, cu completările și modificările ulterioare.

PRIMAR,
GEORGE NICULA



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI CIOROGĂRLA



Nr.16493 din 30.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea Metodologiei de atestare a persoanelor fizice în vederea obținerii
calității de administrator de condominii**

Legea nr.196/2018 privind înființarea , organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor , cu completările și modificările ulterioare a înlocuit vechea lege a asociațiilor și anume legea 230/2007, precum și normele metodologice de aplicare a acesteia , aprobate prin Hotărârea de Guvern nr.1588/2007, astfel unul din principalele obiective ale legii nr.196/2018 privind înființarea , organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor , în scopul prestării unor servicii de calitate , în interesul proprietarilor, nivelul de pregătire prevăzut de lege pentru administratorii de condominii, fiind necesar, având în vedere atribuțiile, competențele și răspunderile acestora.

În baza legislației anterioare, respective în baza legii nr.230/2007 și a Hotărârii Guvernului 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 practice activitatea de administrare a imobilelor la asociațiilor de proprietari, fără a se asigura prin lege condițiile pentru formarea profesională a administratorilor de condominii.

În acest sens , potrivit art.106 din Legea nr.196/2018 privind înființarea , organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor , cu completările și modificările ulterioare, persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prvederile Legii 230/2007 privind înființarea , organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari , cu compeltările și modificările ulterioare , pot îndeplini funcția de administrator , numai dacă obțin certificate de calificare profesională, care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii.

Conform art.2, lit.e) din Legea nr.196/2018, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor , cu completările și modificările ulterioare :

” Atestat- actul care dovedeste 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 ; ”

Potrivit dispozițiilor art.10 alin.1,5 și 6 din Legea nr.196/2018, cu completările și modificările ulterioare :

“(1) Autoritățile publice locale organizează în cadrul aparatului de specialitate al primarului un compartiment specializat în sprijinirea ,îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari ,

”(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 personale 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 nici o condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;

c) cazierul fiscal. “

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

Având în vedere motivele expuse mai sus, propun spre adoptare proiectul de hotărâre , privind aprobarea Metodologiei Regulamentului de atestare pentru obținerea calității de administrator de condominii , în conformitate cu prevederile art.10 din legea 196/2018.

Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat

Inspector Carmen MARCU

