

**M E T O D O L O G I A**  
**de atestare a persoanelor fizice în vederea practicării activității  
de administrator de condominii**

**Art. 1.** Pot fi atestate ca administratori de condominii toate persoanele fizice care au solicitat atestarea, îndeplinesc condițiile stabilite de lege și, prin urmare, al căror dosar, în urma verificării, a fost admis. Pot fi atestați ca administratori de condominii și pensionarii din sistemul public de pensii, care pot cumula pensia cu venituri realizate din activități independente, așa cum sunt reglementate de Codul fiscal, indiferent de nivelul acestora, în condițiile art. 118 din Legea nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 2.** Administratorii de condominii, care desfășoară activități de administrare tehnică (administrare propriu-zisă a structurii imobilului, a instalațiilor și a tuturor elementelor proprietății comune, funcționarea centralelor termice aflate în proprietatea sau în administrarea asociației) și administrare financiară (contabilitate și casierie), sunt atestați în condițiile prezentei metodologii.

**Art. 3.** Nu pot fi atestate persoanele fizice care au suferit o condamnare prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru săvârșirea cu intenție a unei infracțiuni, pensionarii beneficiari de pensie anticipată, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul I și II, conform prevederilor Legii nr. 263/2010 privind sistemul unitar de pensii publice, cu modificările și completările ulterioare, care desfășoară activități pe bază de contract individual de muncă.

**Art. 3.1.** În conformitate cu prevederile legale, persoanele beneficiare de pensie de invaliditate gradul III pot fi atestate, cu precizarea că ele pot desfășura această activitate doar patru ore pe zi, în baza contractului individual de muncă.

**Art. 4.** Atestarea persoanelor fizice care au solicitat Certificat de atestare a calității de administrator de condominii se face de către Primarul Municipiului Sighișoara, la propunerea Compartimentului Spațiu Locativ - Direcția Administrarea Patrimoniului.

**Art. 5.** Persoanele fizice care solicită atestarea lor în vederea desfășurării activității de administrator de condominii la asociațiile de proprietari vor depune o cerere-tip, Anexa nr. 1 la prezenta metodologie, la Primăria Municipiului Sighișoara și un dosar care va cuprinde: curriculum vitae, adeverință medicală eliberată de medicul de familie, copii după actele de stare civilă (certificat de naștere și de căsătorie, acolo unde este cazul), copii după actele de studii (cel puțin studii medii finalizate cu diplomă de bacalaureat), copie după certificatul de calificare profesională, certificatul de cazier judiciar, cazierul fiscal. În lipsa tuturor documentelor enumerate, dosarul se va respinge.

**Art. 6.** Capacitatea și calitatea de a fi atestați a solicitanților vor fi evaluate de către Comisia pentru atestarea administratorilor de condominii, în termen de 90 de zile de la înregistrarea cererilor, conform legii.



**Art. 6.1.** În situația în care înscrierile nu ating numărul de cel puțin 20 de solicitanți, termenul va fi prelungit până la completarea numărului de înscriși.

**Art. 7.** Evaluarea capacității și calității de a fi atestați a solicitanților, constă în verificarea dosarului, care trebuie să conțină documentele prevăzute la art. 5 din prezenta, precum și într-un test - grilă de verificare a cunoștințelor privind actele normative în domeniu. În acest sens, pentru evaluarea capacității și calității de a fi atestați a solicitanților, efectuată de către comisie, se va întocmi un anunț de testare, care va cuprinde și bibliografia aferentă. Este considerat admis, candidatul care a obținut minimum 70 de puncte, în urma examenului organizat sub formă de test – grilă.

**Art. 8.** Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii este eliberat pentru o perioadă de patru ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

**Art. 9.** Formatul certificatului de atestare este prevăzut în Anexa nr. 2, la prezenta metodologie și face parte integrantă din aceasta.

**Art. 10.** Persoana fizică, declarată respinsă la sesiunea de verificare prin testul-grilă, poate să se prezinte la o nouă verificare a cunoștințelor, dacă solicită reexaminarea printr-o nouă cerere, dosarul depus anterior rămânând valabil, cu excepția acelor documente a căror valabilitate a expirat.

**Art. 10.1.** Având în vedere că, Certificatul de cazier este valabil pentru o perioadă de șase luni, titularul acestuia, va depune o declarație pe proprie răspundere, din care să reiasă faptul că nu a săvârșit nicio faptă de natură penală în această perioadă.

**Art. 11.** Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii va fi eliberat în două exemplare originale, unul pentru persoana fizică atestată și unul pentru autoritatea emitentă, în baza unei Hotărâri a Consiliului Local, potrivit prevederilor art. 10 alin. 5 din Legea nr. 196/2018, cu modificările și completările ulterioare, și va fi înmănat, însoțit de actul administrativ, de către Compartimentul Spațiu Locativ - Direcția Administrarea Patrimoniului, persoanei fizice atestate.

**Art. 12.** Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii poate fi suspendat/retras, la propunerea, Compartimentului Spațiu Locativ - Direcția Administrarea Patrimoniului, în baza unei Hotărâri a Consiliului Local, atunci când se constată încălcarea prevederilor legale în cadrul activității de administrator, dar și pentru neîndeplinirea ulterioară eliberării certificatului, a condițiilor impuse de lege la atestare. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

**Art. 13.** Modalitatea de aducere la cunoștință a Hotărârii Consiliului Local de retragere/suspendare a Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii se face în conformitate cu prevederile legale în vigoare.



**Art. 14.** Aceasta va fi transmisă titularului o singură dată, prin poștă, cu confirmare de primire.

**Art. 14.1.** În cazul în care se constată neridicarea, din diferite motive, a plicului conținând Hotărârea Consiliului Local de retragere/suspendare, aceasta va fi afișată la domiciliul titularului, în prezența unui martor și a reprezentanților Serviciului Public Poliția Locală, în urma căreia va fi întocmit un proces-verbal de afișare și va fi fotografiat momentul afișării.

**Art. 14.2.** Fotografia va fi atașată procesului-verbal și, concomitent, o copie a Hotărârii a Consiliului Local de retragere/suspendare va fi afișată la sediul Primăriei Municipiului Sighișoara, P-ța Muzeului nr. 7.

**Art. 14.3.** Toate asociațiile de proprietari vor fi înștiințate de faptul că administratorului în cauză i-a fost retras atestatul.

**Art. 14.4.** Astfel, va fi eliminată posibilitatea folosirii unei copii fidele color a atestatului în vederea practicării nelegale a profesiei de administrator.

**Art. 14.5.** Administratorul are obligația ca, în termen de maxim cinci zile de la primirea Hotărârii Consiliului Local de retragere/suspendare sau de la afișarea acesteia la domiciliu, să predea Certificatul de atestare a calității de administrator de condominii emitentului.

**Art. 14.6.** În caz de nepredare, vor fi aplicate sancțiuni contravenționale persoanei responsabile, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018, cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 15.** O copie după Hotărârea Consiliului Local de retragere/suspendare va fi comunicată și președintelui asociației de proprietari, în aceeași modalitate prevăzută la art. 14 din prezenta.

**Art. 15.1.** Acesta are obligația să constate încetarea de drept a contractului individual de muncă încheiat între administrator și asociația de proprietari, în conformitate cu prevederile art. 56 alin. 1 lit. g) din Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii republicat, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 15.2.** Președintele asociației de proprietari are obligația să procedeze, în termen de 10 zile, la convocarea unei adunări generale, în vederea înștiințării proprietarilor despre măsura dispusă față de administrator. Termenul de 10 zile va fi comunicat președintelui prin adresă cu confirmare de primire, împreună cu copia Hotărârii Consiliului Local de retragere/suspendare sau, în caz de neridicare a acesteia, prin procesul-verbal de afișare

**Art. 15.3.** În temeiul art. 56 alin. 2 din Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii republicat, cu modificările și completările ulterioare, constatarea cazului de încetare de drept a contractului individual de muncă va fi făcută în termen de cinci zile lucrătoare de la intervenirea acestuia, în scris, prin decizia comitetului executiv reprezentat prin

președintele asociației de proprietari și se comunică persoanei atlată în situația respectivă în termen de cinci zile lucrătoare.

**Art. 15.4.** În cazul nerespectării de către președintele asociației de proprietari a obligațiilor indicate anterior, vor fi aplicate sancțiuni contravenționale față de acesta, conform prevederilor legale în vigoare aplicabile în materie.

**Art. 16.** După retragerea Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii, persoana căreia i s-a retras atestatul se poate înscrie pentru o nouă atestare, după o perioadă de minimum trei luni de la comunicarea retragerii, în condițiile legii, dacă retragerea nu s-a produs din motivul săvârșirii unor fapte de natură penală pentru care a primit amendă penală, a fost condamnat definitiv sau cu suspendare a executării pedepsei. După expirarea perioadei de suspendare a Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii, dacă motivul care a dus la suspendarea acestuia nu mai subzistă, se va proceda la repunerea acestuia în termenul de valabilitate.

**Art. 17.** Degradarea, distrugerea sau pierderea Certificatului de atestare a calității de administrator de condominii va fi adusă la cunoștința autorității publice - serviciul de specialitate, în termen de 48 de ore de la producerea evenimentului.

**Art. 18.** Persoana fizică poate solicita, printr-o adresă, eliberarea unei adeverințe, potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 33/2002 privind reglementarea eliberării certificatelor și adeverințelor de către autoritățile publice centrale și locale, cu modificările și completările ulterioare, din care să reiasă faptul că este atestată, adeverință care va ține locul certificatului de atestare degradat sau pierdut.

**Art. 19.** După patru ani de la atestare, persoana în cauză poate solicita reatestarea în aceleași condiții în care a fost emis, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data reatestării.

Direcția Administrarea Patrimoniului  
Director executiv, Morar Carmen



Întocmit- Referent Compartimentul Spațiu Locativ-  
Coman Liliana

