

Alexa la H.C.L. nr. 13/30.01.2026

REGULAMENT PRIVIND ATESTAREA/AUTORIZAREA ADMINISTRATORILOR DE CONDOMINII



Cap. I Dispoziții generale

Obiectul prezentului regulament îl constituie stabilirea cadrului general și procedura în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate pentru activitatea de administrare a condominiilor.

Regulamentul stabilește scopul, cadrul de referință și metodologia atestării persoanelor fizice și juridice pentru desfășurarea activității de administrare a condominiilor.

Art. 1 Înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari se face ținând cont de prevederile următoarelor acte normative:

- Legea locuinței nr. 114/1996, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici, autorităților instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- asociație de proprietari - formă de asociere autonomă și fără scop lucrativ a proprietarilor dintr-un condominiu, având 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;
- atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform art.2 lit. f), din Legea 196/2018, 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;
- certificat de calificare profesională - actul care dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților;
- condominiu - imobil format din teren cu una sau mai multe construcții, în care există cel puțin 3 proprietăți individuale reprezentate de locuințe și locuințe sau spații cu altă destinație, după caz, și cotepărți indivize de proprietate comună;
- administrator de condominii — orice persoană fizică atestată ce desfășoară activitatea de administrare a condominiului care include activități de administrare tehnică, de contabilitate și de casierie sau orice persoana juridică specializată și autorizată care



furnizează servicii necesare administrării, întreținerii, investițiilor și reparațiilor asupra proprietății comune;

persoana fizică — subiectul individual de drept, titular de drepturi și obligații civile, așa cum este definit în Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

- persoana juridică — o colectivitate de persoane fizice, cu calitate de subiect distinct de drept, bucurându-se de o organizare de sine stătătoare și de un patrimoniu propriu, îndreptat în realizarea unui anumit scop, a cărei înființare, înregistrare, organizare, drepturi, statut,

Cap. II Atestarea/autorizarea administratorilor

Art. 2 Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii, (art. 64 din Legea 196/2018). În vederea obținerii calității de administrator de condominii se pot înscrie:

- persoane fizice care dețin certificate profesionale, care au capacitate deplină de exercițiu și sunt apte din punct de vedere medical;
- persoane fizice autorizate;
- persoane juridice specializate care sunt operatori economici înființați și înregistrați conform legii care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor. În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice au obligația obținerii atestatului în condițiile legii pentru toți angajații acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor, conform art. 64, alin. (6) și alin. (7) din Legea 196/2018;

Art. 3 Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.

Art. 4 Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 5 Pot fi atestate ca administrator de condominii numai persoanele fizice care au capacitate deplină de exercițiu, prezintă garanții materiale și profesionale pentru îndeplinirea obligațiilor ce le revin, stabilite în condițiile legii.

Art. 6 Dosarul de atestare va cuprinde următoarele documente:

- cerere din partea solicitantului;
- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f) din Legea nr. 196/2018;
- cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- cazierul fiscal;
- adeverință medicală eliberată de medicul de familie;
- copii de pe actele de stare civilă;
- copii de pe actele de studii.

Lipsa unuia dintre actele solicitate va duce la respingerea dosarului.

Art. 7 Atestatul de administrator de condominii se emite de către primar, este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

Art. 8 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. 9 Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

Art. 10 Persoanele fizice atestate pentru funcția de administrator în conformitate cu prevederile Legii nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare, pot îndeplini funcția de administrator numai dacă, în termen de 12 luni de la intrarea în vigoare a Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prevederile Legii nr. 196/2018. Certificatele de calificare profesională vor sta la baza emiterii atestatului de administrator de condominii, în condițiile Legii nr. 196/2018 și prezentului regulament.

Art. 11 Pentru a fi autorizate de către autoritățile administrației publice locale pentru activitatea de administrare, persoanele juridice specializate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să aibă în obiectul de activitate administrarea condominiilor;
- b) să aibă angajate persoane care prestează activitatea de administrare a condominiilor și sunt titulare ale unui atestat emis în condițiile prezentului regulament.

Art. 12 În vederea autorizării persoanelor juridice se vor prezenta următoarele documente:

- cerere;
- acte de înființare a persoanei juridice;
- certificatul constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului;
- certificatul de cazier fiscal al societății;
- copia atestatului persoanelor fizice care prestează activitatea de administrare a condominiilor, atestate în condițiile prezentului regulament și forma de angajare în cadrul societății comerciale care solicită autorizarea.

Art. 13 Atestarea persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor în vederea obținerii atestatului de administrator de condominii se face de către Primarul Municipiului Beiuș la propunerea comisiei desemnată prin dispoziție administrativă în baza hotărârii consiliului local.

Art. 14 (1) Comisia de atestare are în principal, următoarele atribuții:

- secretarul comisiei primește, înregistrează dosarele solicitanților și verifică componența pieselor dosarului după ce au fost transmise la registratura primăriei;
- membrii comisiei iau decizii cu privire la admiterea sau respingerea cererilor de atestare ale solicitanților;
- secretarul comisiei editează lista solicitanților eligibili pentru obținerea atestatului de administrator de condominii, în vederea înaintării spre aprobare Consiliului local;
- primește contestațiile și asigură transmiterea acestora către comisia de soluționare contestațiilor;
- secretarul comisiei editează Atestatul de administrator de condominii
- comisia va putea dispune înaintarea unei propuneri de retragere a atestatului de către Primarul Municipiului Beiuș, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în care



instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator conform art. 64, alin. 9 din Legea 196/2018.

(2) Comisia de atestare hotărăște cu privire la admiterea sau respingerea cererilor candidaților înscriși pentru atestare. Comisia de contestații, soluționează, în termen de două zile, contestațiile depuse și transmite Comisiei de atestare hotărârea referitoare la rezultatele contestațiilor. Contestațiile se depun la Registratura Primăriei municipiului Beiuș, în cadrul programului de lucru afișat. Soluția dată de către Comisia de soluționare a contestațiilor este definitivă și se afișează la sediul Primăriei Municipiului Beiuș.

(3) Primarul Municipiului Beiuș va emite atestatul de administrator de condominii ca urmare a hotărârii Consiliului local, prin care au fost aprobate listele candidaților eligibili la funcția de administrator de condominii.

(4) Atestatul de administrator de condominii se eliberează în termen de maxim 20 zile de la data aprobării în ședința Consiliului local. Comisia de atestare se întrunește la depunerea solicitării.

(5) Valabilitatea atestatului este de 4 ani și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis, art. 64, alin. 10 din Legea 96/2018.

(6) Până la eliberarea atestatului de administrator de condominii, solicitantul nu poate profesa ca administrator de condominii.

CAP. III Retragera si suspendarea atestatului administratorului de condominii persoana fizică

Art. 15 Atestatul administratorului de condominii va fi retras, ca urmare a unei hotărâri judecătorești definitive, în cazul în care instanțele judecătorești competente au stabilit existența unui prejudiciu cauzat de administrator, conform art. 64, alin 9 din Legea 196/2018.

Art. 16 Atestatul administratorilor de condominii se suspendă în următoarele cazuri:

- a) Când împotriva persoanei atestate s-a pus în mișcare o acțiune penală în legătură cu activitatea pentru care a fost atestată. În acest caz suspendarea atestatului se dispune până la data pronunțării unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile;
- b) Când persoana atestată obstrucționează sau se eschivează de la controlul financiar-contabil și de gestiune efectuat de către reprezentanții din cadrul Primăriei Municipiului Beiuș, precum și/sau, refuzul prezentării documentelor solicitate pentru control: chiriași sau terțe persoane;
- c) Când agentul constatatork ia măsura complementară a suspendării atestatului administratorului de condominii ca urmare a aplicării uneia din sancțiunile contravenționale prevăzute la Cap. IX- Contravenții și sancțiuni, art. 102 lit. j), k), l), m), q), din Legea 196/2018, pentru neîndeplinirea de către administrator a următoarelor atribuții:
 - neluarea măsurilor în scopul constituirii fondului de reparații sau a fondului de rulment;
 - neîncheierea de către administrator a asigurării pentru răspunderea civilă profesională a administratorului;
 - utilizarea cu altă destinație a fondului de rulment sau a fondului de reparații, altfel decât este prevăzut la art. 71 și 72;
 - utilizarea și gestionarea veniturilor asociației de proprietari, altfel decât este prevăzut la art. 20, 70 și 74;
 - desfășurarea de către persoane fizice sau juridice a activității de administrare a condominiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 64;
- d) nedepunerea la Primăria Municipiului Beiuș, la termenele prevăzute de lege, a situației soldurilor elementelor de activ și pasiv;

- 
- e) lipsa documentelor justificative legale pentru plățile făcute din mijloacele financiare ale asociației de proprietari;
 - f) neefectuarea la termen a plăților către debitori, deși existau disponibilități bănești în casierie sau în contul bancar;
 - g) neprezentarea, în vederea verificării, a documentelor asociației de proprietari, la solicitarea Primăriei Municipiului Beiuș;
 - h) repartizarea cheltuielilor comune, favorizând sau defavorizând unii locatari, fără respectarea sumelor înscrise în facturile emise și a tarifelor practicate de furnizorii de servicii și utilități;
 - i) nepredarea de către conducere a documentelor asociației în cazul schimbării din funcție;
 - j) utilizarea fondurilor asociației de proprietari fără hotărârea scrisă a adunării generale sau deciziei comitetului executiv;

Pentru situațiile prevăzute la punctele b) - j), perioada suspendării este 2 luni.

Art. 17 Atestatul se retrage în următoarele cazuri:

- a) Când a fost suspendat de două ori, iar a treia oară se săvârșesc abateri similare celor pentru care s-au dispus suspendările anterioare acestuia;
- b) Când administratorul atestat își continuă activitatea în perioada de suspendare;
- c) Când nu mai sunt îndeplinite condițiile prevăzute la Art. 2 din Regulament;
- d) Când persoana atestată a fost condamnată printr-o hotărâre judecătorească, definitivă și irevocabilă, pentru săvârșirea unor fapte de natură penală;
- e) Când persoana care îndeplinește calitatea de administrator refuza predarea documentelor asociației în urma încetării contractului de muncă;

Art. 18 Măsura privind retragerea atestatului va fi adusă la cunoștința persoanei vizate, prin scrisoare cu confirmare de primire și poate fi atacată în justiție de cel interesat, în conformitate cu legislația în vigoare.

Persoana pentru care s-a dispus retragerea atestatului, prin dispoziție de primar, este obligată să depună documentul la sediul autorității emitente, respectiv Primăriei Beiuș, în original, în termen de 5 zile de la data aducerii la cunoștință a dispoziției primarului.

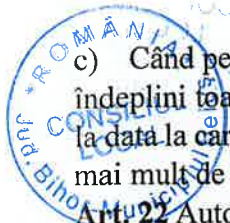
CAP. IV Retragerea și suspendarea autorizației administratorului de condominii persoana juridică

Art. 19 Nerespectarea obligațiilor prevăzute de Legea 196/2018 sau neîndeplinirea uneia din condițiile prevăzute în Regulament de către persoanele juridice autorizate atrage suspendarea sau retragerea autorizației, după caz;

Art. 20 Suspendarea sau retragerea, după caz, a autorizației se dispune de către autoritatea emitentă, la propunerea motivată a comisiei din cadrul Primăriei Municipiului Beiuș.

Art. 21 Autorizația persoanei juridice specializate se suspendă în următoarele cazuri:

- a) Când persoana juridică autorizată desfășoară activitatea de administrare fără să respecte metodologiile, reglementările și normele în vigoare. Perioada suspendării este de 2 luni;
- b) Când împotriva persoanei atestate s-a pus în mișcare o acțiune penală în legătură cu activitatea pentru care a fost atestată. În acest caz suspendarea autorizației se dispune până la data la care persoana juridică va face dovada că are încadrată cu contract individual de muncă o altă persoană fizică atestată în condițiile prezentului Regulament;



c) Când persoana juridică desfășoară activitatea în domeniul în care a fost autorizată, fără a mai îndeplini toate condițiile prevăzute în acest Regulament (în acest caz suspendarea operează până la data la care persoana juridică va îndeplini cumulativ condițiile prevăzute în Regulament, dar nu mai mult de 6 luni).

Art. 22 Autorizația persoanei juridice se retrage în următoarele cazuri:

- a) Când a fost suspendată de două ori, iar a treia oară se săvârșesc abateri similare celor pentru care s-au dispus suspendările anterioare ale acesteia;
- b) Când persoanele juridice autorizate își continuă activitatea în perioada de suspendare;
- c) În cazurile în care nu mai sunt îndeplinite condițiile de autorizare (art. 64 din Legea 196/2018) pe o perioadă de 6 luni;

Art. 23 Suspendarea sau retragerea autorizației se comunică persoanelor juridice în cauză, de către comisia de atestare.

Art. 24 Prevederile Regulamentului se completează cu dispozițiile altor acte normative.



MUNICIPIUL BEIUȘ

RO 415200 BEIUȘ, P-ța SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR

www.primariabelius.ro primaria.belius@cibihor.ro

Tel: 0259 321 935 Fax: 0259 321 273 CUI: 4794567



POZĂ TIP BULETIN

ANEXA 2 la HCL.....

ATESTAT

pentru desfasurarea activității de administrator de condominii

Nr.din.....

În baza prevederilor art. 10 și 64 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor:

Domnul/Doamna

născut/(a) în anul luna ziua în localitatea
....., județul..... CNP..... cu domiciliul
în.....str.....

nr.....bl.....sc..... ap..... județulse
atestă în vederea exercitării ocupației de administrator de condominiu, în baza HCL
nr.....

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

PRIMAR



MUNICIPIUL BEIUȘ
RO 415200 BEIUȘ, P-1a SAMUIL VULCAN Nr.14, Jud. BIHOR
www.primariabelus.ro primaria.belus@scibihor.ro
Tel: 0269 321 935 Fax: 0269 321 273 CUI: 4784667



ANEXA nr. 3 la HCL.....

AUTORIZAȚIE

pentru activitatea de administrare condominii

Nr.....din.....

În baza prevederilor art. 10 și 64 din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor:

1. Firma.....
2. Sediul: județul....., localitatea....., strada....., nr....., bl....., sc....., ap.....
3. Cod Fiscal....., înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului
4. Reprezentată prin....., în calitate de....., CNP....., act identitate seria....., nr....., domiciliat în județul, localitatea....., strada....., nr....., bl....., ap....., se autorizează în vederea exercitării activității de administrare de condominii în baza HCL nr.....

Autorizația este valabilă 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoită în aceleași condiții în care a fost emisă.

PRIMAR

**Formular tip al cererii de atestare a persoanei fizice pentru activitatea de administrare condominii****Domnule Primar,**

Subsemnatul/subsemnata.....

fiul/fiica luiși nascut (a) în anul....., luna....., ziua....., în județul.....,
posesor/posesoare al/a actului de identitate seria
CNP.....

Solicit înscrierea în vederea obținerii Atestatului pentru activitatea de administrare condominii, în Municipiul Beiuș, în condițiile Regulamentului de administrator de condominii, de către persoanele fizice, persoanele fizice autorizate sau persoane juridice specializate.

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal.

Anexez următoarele înscrisuri:

- cerere tip de înscriere din partea solicitantului;
- act de identitate B.I. / C.I. — copie xerox;
- acte de studii, - copie xerox;
- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f) din Legea nr. 196/2018 - copie xerox conform cu originalul;
- cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico - financiară;
- certificat de cazier fiscal;
- adeverință medicală eliberată de medicul de familie;

Date de contact:

- adresa de corespondență este adresa de domiciliu DA.....NU...../ altă adresă după cum urmează:.....

- telefon :

Nume:

Prenume:

Semnatura:

Data

Se completează de către secretarul comisiei:

Dosar complet DA NU

Secretar comisie,
Semnătura.....

Observații:

Formular tip al cererii de autorizare a persoanei juridice pentru activitatea de administrare condomini

Domnule Primar,

Subscrisa..... persoană juridică română având forma de organizare....., cu sediul social în, str....., sc....., ap....., județul....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă....., sub nr....., deschis la.....

Prin reprezentant legal dl/d-na....., în calitate/funcția de....., domiciliat(ă) în....., str....., nr....., bl....., sc....., ap....., județul....., posesor/posesoare al/a actului de identitate seria....., nr....., CNP.....

Solicităm autorizarea pentru activitatea de administrare condomini în Municipiul Beiuș, în condițiile Regulamentului privind obținerea atestaturii de administrator de condomini, de către persoanele fizice, persoanele fizice autorizate sau persoane juridice specializate, pentru activitatea de administrare condomini în Municipiul Beiuș.

Suntem de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal.

Anexăm următoarele înscrisuri:

- actele de înființare a persoanei juridice:

1. statut din care să rezulte că are ca obiect de activitate administrarea de condomini - copie xerox

2. certificat de înregistrare fiscală — copie xerox

- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor exigibile către bugetul de stat și local, valabile la data depunerii cererii tip — originale

- certificatul de cazier fiscal, copie legalizată de pe contractual individual de muncă pentru angajatul atestat conform prevederilor prezentului Regulament

- copia atestaturii persoanei fizice care îndeplinește condiția de angajat/administrator/asociat la persoana juridică;

- ultimul bilanț contabil depus la unitatea teritorială a Ministerului Finanțelor Publice — copie xerox

Date de contact:

- adresa de corespondență este adresa de domiciliu DA.....NU...../ altă adresă după cum urmează:.....

- telefon :

Nume:

Prenume:

Semnătura:

Data:

Se completează de către secretarul comisiei:

Dosar complet

DA

NU

Secretar comisie,

Semnătura.....

Observații:

Președinte de sedință
Sorinel Gligor-Joan



Secretar General
Sorinel Gligor-Joan