ORAŞUL LIPOVA
315400 Lipova, jud. Arad – România, str. Nicolae Bălcescu, nr.26,
tel. +40-257-561133, fax: +40-257-563067, www.primarialipova.ro, contact@primarialipova.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului pentru atestarea/autorizarea persoanelor fizice/juridice care doresc să obţină calitatea de "administrator de condominii"

Consiliul Local al Oraşului Lipova,
Având în vedere:

- prevederile art.121 din Constituţia României;
- prevederile art.34 din Legea nr.114/1996, legea locuinţei, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2, lit.e, art.10, alin.5 și alin.6 și ale art.64, alin.1, alin.6-7, alin.9-11 din Legea nr.196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare;
- prevederile art.129, alin.2, lit.d coroborat cu alin.7, lit.s din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Cap.VII din anexa nr.1 la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice nr.1058/2019, privind aprobarea conţinutului-cadru al statutului asociaţiei de proprietari şi al regulamentului condominiului;
- inițiativa Primarului Orașului Lipova, exprimată prin referatul de aprobare nr.20.092/17.11.2025;
- raportul de specialitate nr.20.121/17.11.2025, întocmit de către Serviciul Urbanism A.T. și Autorizări Transporturi din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Lipova;
- avizul comisiei de specialitate;
- votul „pentru" a 16 consilieri, fiind îndeplinită condiția de *majoritate simplă,* cerută de prevederile art.139, alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.139, alin.1 și art.196, alin.1, lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se aprobă Regulamentul pentru atestarea/autorizarea persoanelor fizice/juridice care doresc să obţină calitatea de "administrator de condominii" la asociaţiile de proprietari de pe raza Orașului Lipova, conform anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Atestarea persoanelor fizice, în vederea exercitării atribuțiilor de administrator condominii, se face de către Primarul orașului Lipova, la propunerea Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

Art.3 Se împuternicește Primarul orașului Lipova să numească, prin dispoziție, membrii Compartimentului specializat în sprijinirea, îndrumarea și controlul asociațiilor de proprietari.

Art.4 Taxele pentru eliberarea atestatelor/autorizațiilor de administrator de condominiu, sunt cele aprobate anual prin hotărârile de stabilire a impozitelor și taxelor locale.

Art.5 La data intrării in vigoare a prezentei hotărâri, își încetează aplicabilitatea Regulamentul aprobat prin Hotărârea nr.49/24.03.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru atestarea/autorizarea persoanelor fizice/juridice care doresc să obţină calitatea de "administrator de condominii" la asociațiile de proprietari de pe raza Orașului Lipova, adoptată de Consiliul Local al Orașului Lipova.

Art.6 Prezenta hotărâre se comunică Instituţiei Prefectului – Judeţul Arad, în vederea exercitării controlului de legalitate, precum și celor interesați, prin grija Compartimentului Administrație Publică Locală și Relații cu Publicul.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Raul NOVĂCESCU
[redacted]

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL U.A.T.,
Corina Cătălina POP
[redacted]

Lipova, la 09.12.2025
Nr.137

ORAŞUL LIPOVA
315400 Lipova, jud. Arad – România, str. Nicolae Bălcescu, nr.26,
tel. +40-257-561133, fax: +40-257-563067, www.primarialipova.ro, contact@primarialipova.ro

Anexa la HCL nr.137/09.12.2025

REGULAMENT
privind atestarea administratorilor de condominii din Orașul Lipova

Capitolul I
Dispoziţii generale

Art.1 (1) În scopul administrării şi întreţinerii condominiilor, care include activităţi de administrare tehnică şi întreţinere a proprietăţii comune, de contabilitate şi de casierie, asociaţiile de proprietari încheie contracte în numele proprietarilor cu persoane fizice, persoane fizice autorizate sau cu persoane juridice cu obiect de activitate administrarea condominiilor.

(2) Această activitate se realizează ţinând cont de prevederile următoarelor acte normative:

a)Legea locuinţei nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

b)Legea nr.287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c)Legea nr.196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările ulterioare.

Art.2 În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice prevăzute la art.1, alin.1 au obligaţia obţinerii atestatului în condiţiile legii pentru toţi angajaţii acestora care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

Art.3 Atestarea persoanelor fizice, în vederea exercitării atribuțiilor de administrator de condominii, se face de către Primarul Orașului Lipova, la propunerea compartimentului de specialitate, numit Compartimentul Sprijin, Îndrumarea și Controlul Asociațiilor de Proprietari.

Capitolul II
Atestarea administratorilor

Art.4 Pot fi atestate, de către Primarul Orașului Lipova, ca administrator de condominii, numai persoanele fizice care:

a) au vârsta de 18 ani împliniți;

b) au domiciliul în Orașul Lipova;

c) au absolvit un curs de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, în conformitate cu legislația în vigoare și standardul ocupațional Administrator de condominii, cod COR 515303.

Art.5 (1)Actele care se anexează la cererea pentru eliberarea atestatului sunt:

a) copie a actului identitate (buletin sau carte de identitate, aflate în termen de valabilitate);

b) certificat de cazier judiciar (original);

c) certificat de cazier fiscal (original);

[redacted]

[redacted]

d) copie a certificatul de calificare profesională pentru ocupaţia de administrator de condominii, obținut în conformitate cu legislaţia în vigoare și standardul ocupațional Administrator de condominii, cod COR 515303;

e) dovada achitării taxei speciale pentru atestarea administratorilor de condominii (original);

(2) Persoanele care solicită eliberarea atestatului vor prezenta, la solicitarea Compartimentului Sprijin, Îndrumarea și Controlul Asociațiilor de Proprietari, spre verificare, toate originalele actelor depuse în copie la dosar.

Art.6 Cererea pentru eliberarea atestatului, însoţită de actele prevăzute la art.5, se va depune la registratura Primăriei Orașului Lipova.

Art.7 (1) Compartimentul Sprijin, Îndrumarea și Controlul Asociațiilor de Proprietari verifică actele depuse de către candidaţi pentru eliberarea atestatelor.

(2) În cazul în care se constată lipsa unui act, candidatul va fi înştiinţat în scris privind obligaţia de a completa dosarul.

(3) După verificarea dosarelor depuse de către candidaţi pentru îndeplinirea cerințelor legale, compartimentul de specialitate întocmește referatul privind rezultatul atestării. Referatele vor fi emise în funcţie de numărul de dosare depuse.

(4) În cazul în care candidatul nu depune documentul/documentele solicitate până la data indicată în înștiințarea transmisă de către compartimentul de specialitate, dosarul va fi respins.

(5) Referatul va conține propunerile compartimentului de specialitate, cu mențiunea **ADMIS** sau **RESPINS** pentru fiecare candidat.

(6) În cazul dosarelor respinse, se vor preciza în mod obligatoriu motivele care au stat la baza luării acestor decizii. Documentele din dosarele respinse vor fi eliberate candidaților la cererea acestora.

(7) Pe baza referatului compartimentului de specialitate, Primarul Orașului Lipova va emite dispoziția cu privire la eliberarea atestatelor în vederea exercitării activității de administrator de condominii.

(8) Lista privind rezultatele atestării se va afișa la sediul instituției și pe pagina web www.primarialipova.ro, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal (G.D.P.R.).

Art.8 (1)Atestatul va cuprinde numele și prenumele, CNP-ul titularului, numărul și data certificatului de calificare profesională, autoritatea emitentă și durata de valabilitate.

(2) Atestatul se semnează de către Primarul Orașului Lipova.

(3) Atestatul va purta numărul de ordine aferent din Registrul de evidenţă a dosarelor de atestare a administratorilor de condominii, iar data emiterii va coincide cu data dispoziției primarului.

(4) Modelul atestatului este prevăzut în anexă.

(5) Atestatul are o valabilitate de 4 ani de la data emiterii și poate fi reînoit, la cererea titulatului, în aceleași condiții în care a fost emis.

(6) Atestatul se emite în exemplar original pentru candidat și în cotor pentru autoritatea emitentă. La cerere, se poate emite, contra cost, duplicat al atestatului, valabil până la data expirării celui înlocuit.

Art.9 (1) Atestatul poate fi suspendat sau retras prin dispoziție a Primarului Orașului Lipova, ca urmare a unei hotărâri judecătoreşti definitive, în cazul în care instanţele judecătoreşti competente au stabilit existenţa unui prejudiciu cauzat de administrator.

(2) Retragerea sau suspendarea atestatului de condominii se dispune prin act administrativ emis de Primarul orașului Lipova, se aduce la cunoștința celor interesați și se supune controlului instanței de judecată, conform prevederilor legale aplicabile actelor administrative.

(3) Persoana pentru care s-a dispus retragerea atestatului, este obligată să depună, de îndată, atestatul de administrator condominii, în original, la Compartimentul Sprijin, Îndrumarea și Controlul Asociațiilor de Proprietari.

(4) Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

(5) Compartimentul de specialitate înștiințează asociațiile de proprietari administrate de administratorul în cauză cu privire la suspendarea sau retragerea atestatului acestuia.

Capitolul III
Autorizarea persoanelor juridice pentru administrarea de condominii

Art.10 Persoanele juridice specializate pot obține autorizația de funcționare pentru administrarea de condominii, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

•Au sediul (sau punctul de lucru declarat) pe raza Orașului Lipova;

•Sunt înființate și înregistrate potrivit legilor române și au capacitate de exercițiu care constă în încheierea de acte juridice generatoare de drepturi și obligații îndeplinite de organele de conducere ale acestora;

•Să nu fi intrat în procedura insolvenței conform legislației în vigoare;

•Să nu înregistreze debite restante la plata contribuțiilor datorate bugetului de stat și bugetului local;

•Să aibă ca obiect de activitate administrarea imobilelor pe bază de tarife sau contract;

•Să aibă angajate persoane fizice atestate în condițiile prezentului Regulament;

•Să ofere garanții privind gestionarea bunurilor materiale și a fondurilor bănești ale asociațiilor de proprietari.

Art.11 Persoanele juridice vor formula cerere de autorizare, la care vor anexa următoarele documente:

➢Statut, in care să rezulte că au obiect de activitate - activitatea de administrare imobile – copie;

➢Certificat de înregistrare fiscală – copie;

➢Certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor exigibile către bugetul de stat și bugetul local al Orașului Lipova – valabile la data depunerii cererii – original;

➢Contractele individuale de muncă și atestatele de administrator de imobil ale angajaților – copie;

➢Ultimul bilanț contabil depus la unitatea teritorială a Ministerului Finanțelor Publice – copie;

➢Copie după chitanța cu care a achitat taxa pentru eliberarea autorizației de funcționare pentru activitatea de administrare de imobile;

➢Polița de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de administrare de imobile – copie.

Art.12 Toate documentele care se depun la dosar, în copie, se vor prezenta în original funcționarului din cadrul Serviciului Urbanism, Autorizări Trasnsporturi și Achiziții Publice – Compartiment Autorizări Agenți Economici, desemnat cu primirea dosarelor, care va verifica conținutul dosarului și va asigura certificarea "conform cu originalul" a copiilor depuse.

Capitolul IV
Dispoziții finale

Art.13 Persoanele fizice care dețin atestate eliberate pe durată nedeterminată, emise în baza unor acte normative abrogate, au obligația solicitării unui atestat conform prevederilor Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor și ale prezentului regulament.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Raul NOVĂCESCU

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD ORAȘUL LIPOVA
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL U.A.T.,
Corina Cătălina POP

[redacted]