



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## CONSILIUL LOCAL S E C T O R 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București

ANEXĂ la H.C.L. Sector 5 nr. 102 /04.08.2022

### **METODOLOGIA DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE** **a examenului pentru obținerea atestatului de administrator de condominii**

#### **Secțiunea 1 – Reguli generale**

Art. 1 Scopul prezentei metodologii este acela de a stabili cadrul de referință și modul de organizare și desfășurare a examenului pentru obținerea atestatului de administrator de condominii la asociațiile de proprietari.

Art. 2 Metodologia respectă prevederile stabilite de *Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare*, precum și *Ordinul nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației și administrarea condominiilor*, cât și prevederile *Dispoziției Primarului Sectorului 5 al Municipiului București privind constituirea Comisiei de Atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor*.

Art. 3 Atestatul are drept scop dovedirea calității de administrator de condominii, prin care persoanele fizice care dețin certificate de calificare, conform art. 2 lit. f) din *Legea nr. 196/2018, cu modificările și completările ulterioare*, 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;

Art. 4 Atestatul de administrator de condominii este valabil 4 ani și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

Art. 5 Sesiunile de examen vor fi organizate în urma hotărârii Comisiei de Atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor, pentru obținerea calității de administrator de condominii a asociațiilor de proprietari, constituită prin *Dispoziția Primarului Sectorului 5 al Municipiului București*.

Art. 6 (1) Anunțul privind data desfășurării examenului pentru atestarea administratorilor de condominii se afișează la sediul Primăriei Sectorului 5 și va fi postat pe site-ul instituției.

(2) Anunțul trebuie să conțină în mod obligatoriu:

- a) scopul pentru care se organizează examenul;
- b) denumirea și sediul instituției care organizează examenul;
- c) data limită de depunere a dosarelor;
- d) documentele necesare atestării;
- e) data și locul de desfășurare a examenului;
- f) bibliografia;
- g) numărul de telefon/adresa de e-mail de unde se pot obține informații suplimentare.

Art. 7 Documentele prevăzute la pct. 2 din Regulamentul privind atestarea calității de administrator de condominii, însoțite de cererea de susținere a examenului, conform modelului anexat, trebuie depuse cel mai târziu cu 5 zile înainte de data stabilită pentru examen.



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București

---

Art. 8 Examenul se desfășoară în două etape:

- a) validarea dosarelor candidaților;
- b) proba scrisă.

### Secțiunea 2 – Validarea dosarelor

Art. 9 (1) Comisia de Atestare verifică dosarele cu documentele depuse de candidați și stabilește admiterea sau respingerea cererii;

(2) O cerere poate fi respinsă în cazul în care dosarul candidatului nu conține toate documentele prevăzute în Regulamentul privind atestarea calității de administrator de condominiu sau în cazul în care din analiza acestora rezultă că nu îndeplinește condițiile pentru a exercita această calitate;

(3) Rezultatul etapei de validare a dosarelor va fi afișat la sediul Primăriei Sectorului 5 și pe site-ul instituției, [www.sector5.ro](http://www.sector5.ro) ;

(4) Contestarea rezultatelor probei de validare a dosarelor se face în termen de 24 de ore de la afișarea rezultatelor la sediul Primăriei Sectorului 5. Contestățiile vor fi soluționate în termen de 24 de ore de la data depunerii;

(5) Comisia pentru soluționarea contestațiilor va fi formată din 5 membri, desemnați prin Dispoziția Primarului din rândul specialiștilor în domeniul juridic și/ sau economic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului;

(6) Comisia pentru soluționarea contestațiilor formulate de către candidații la examenul de atestare are obligativitatea de a se pronunța printr-un raport motivat și de a transmite rezultatele Comisiei de Atestare care are obligația de a le afișa la sediul Primăriei Sectorului 5 și pe site-ul instituției;

### Secțiunea 3 – Proba scrisă

Art. 10 (1) Proba scrisă se desfășoară în zilele stabilite de Comisia de Atestare, prin susținerea unui test grilă cu întrebări din legislația specifică activității de administrare a condominiilor;

(2) Durata probei scrise este de 90 minute;

(3) Pentru proba scrisă comisia elaborează 2 variante de teste grilă, numerotate de la 1 la 2, fiecare variantă conținând 25 de întrebări, fiecare întrebare având corecte unul sau mai multe răspunsuri; La evaluare cele 25 de întrebări vor fi notate cu câte 1 punct fiecare;

(4) Vor fi declarați admiși candidații care au obținut minim 17 puncte;

Art. 11 (1) Cu 15 minute înainte de începerea probei scrise, se va face apelul nominal al candidaților în vederea verificării identității acestora, pe baza cărții de identitate/buletin de identitate;

(2) După semnarea de către candidați a tabelului de prezență, ieșirea din sală a acestora nu se acceptă fără acordul Comisiei și doar însoțit de un membru al acesteia până la înapoierea în sala de examen. Ieșirea din sala de examen a candidaților în alte condiții atrage eliminarea din examen;

(3) Accesul candidaților care întârzie sau al oricărei alte persoane străine în sala de examen este interzis;

(4) După îndeplinirea formalităților menționate mai sus, membrii Comisiei prezintă candidaților plicurile sigilate cu seturile de întrebări tip grilă, din care se vor extrage una din cele două variante. Acestea vor constitui subiectele examenului;



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

**Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București**

(5) În încăperea în care are loc examenul, pe toată durata desfășurării acestuia, inclusiv a formalităților prealabile și a celor ulterioare finalizării examenului, candidaților nu le este permisă deținerea sau folosirea vreunei surse de consultare, a telefoanelor mobile ori a oricăror alte mijloace de comunicare la distanță;

(6) Comisia, constatând utilizarea unor surse de informare nepermise sau copierea lucrărilor altor candidați, va elimina candidatul respectiv din sală și va face mențiunea „anulat” pe lucrare, consemnând cele întâmplate într-un proces-verbal.

(7) Candidații eliminați din examen sau cei care au întârziat vor putea participa la o sesiune ulterioară de examinare, în condițiile prezentului regulament;

(8) Candidații au obligația de a preda lucrările și ciornele folosite la expirarea timpului alocat probei scrise, semnând borderoul special întocmit în acest sens. Ultimii trei candidați vor rămâne în sală până la predarea tuturor lucrărilor;

(9) Lista cu rezultatele probei scrise va fi afișată în termen de trei zile lucrătoare de la data desfășurării examenului, la sediul Primăriei Sectorului 5 și pe site-ul instituției: [www.sector5.ro](http://www.sector5.ro) ;

Art.12 (1) Contestațiile la proba scrisă se formulează în scris și se depun la registratura Primăriei Sectorului 5 în termen de cel mult 24 de ore de la afișarea rezultatelor;

(2) Contestațiile la proba scrisă se soluționează în 24 de ore de către Comisia de soluționare a contestațiilor;

(3) Soluția dată de către Comisia de soluționare a contestațiilor este definitivă și se afișează la sediul Primăriei Sectorului 5 cât și pe site-ul instituției: [www.sector5.ro](http://www.sector5.ro), în termen de 24 de ore de la soluționare;;

Art.13 *Comisia pentru soluționarea contestațiilor formulate de către Candidații la examenul de atestare* are obligativitatea de a pronunța, printr-un raport motivat, și de a transmite rezultatele *Comisiei de Atestare*, care are obligația de a afișa, la sediul Primăriei Sector 5 și pe site-ul instituției;

### **Secțiunea 4 - Dispoziții finale**

Art. 14 (1) Lista cu rezultatele finale va fi afișată în termen de 48 de ore de la data susținerii ultimei probe de examinare la sediul Primăriei Sectorului 5 și pe site-ul instituției: [www.sector5.ro](http://www.sector5.ro);

(2) Candidatul care a promovat probele de examen, va fi declarat admis, urmând să intre în posesia Atestatului care îi certifică calitatea de administrator de condominiu;

(3) Atestatul de administrator de condominiu se eliberează prin grija Comisiei de Atestare a persoanelor fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor, pentru obținerea calității de administrator de condominii a asociațiilor de proprietari, în termen de 30 de zile de la data afișării listei cu persoanele care au promovat examenul;

(4) Întreaga documentație care a stat la baza desfășurării examenului va fi arhivată, cu respectarea prevederilor legale în materie și va fi păstrată în cadrul compartimentului de specialitate;

Art.15 (1) Atestatul de administrator de condominiu 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 potrivit art. 64 alin. 9 din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare;



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## CONSILIUL LOCAL S E C T O R 5

**Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București**

---

(2) Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor conform art. 64 alin. 11 din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare; ;

Art.16 (1) Degradarea, distrugerea sau pierderea atestatului de administrator va fi declarată în scris Primarului Sectorului 5 al Municipiului București în termen de 48 de ore de la constatare și, totodată, va fi publicată în presă;

(2) Administratorul va solicita Primarului Sectorului 5 al Municipiului București eliberarea unui duplicat al atestatului;

Art.17 Comisia de Atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor, în vederea obținerii Atestatului pentru calitatea de administrator de condominii a asociațiilor de proprietari, desemnată prin Dispoziția Primarului Sectorului 5 al Municipiului București, este responsabilă de aplicarea și respectarea prevederilor prezentei metodologii.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MARIA GĂINĂ**





# MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București

---

---

**ANEXA NR.1**

*la Metodologia de organizare și desfășurare a examenului  
pentru obținerea ATESTATULUI de Administrator de condominii*

### ANUNȚ

privind susținerea examenului  
pentru obținerea Atestatului de administrator de condominii

Comisia de Atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor, constituită prin Dispoziția Primarului Sectorului 5 al Municipiului București;

ANUNȚĂ: organizarea examenului pentru obținerea *Atestatului de administrator de condominii*, având ca data limită (inclusiv) pentru depunerea dosarelor și de completarea dosarelor depuse anterior: ..... 2022;

Dosarele se depun sub formă fizică la sediul Primăriei Sectorului 5 din Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MARIA GĂINA





# MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București

ANEXA NR.2

la Metodologia de organizare și desfășurare a examenului  
pentru obținerea ATESTATULUI de Administrator de condominii

## CERERE

### PENTRU SUSȚINEREA EXAMENULUI ÎN VEDEREA ATESTĂRII ADMINISTRATORILOR DE CONDOMINII

Subsemnatul (a) *(numele purtat anterior)* .....  
cu domiciliul în București, Sectorul 5, Strada ..... nr. .... blocul .....  
sc. .... et. .... ap. .... CNP ..... telefon .....  
vă rog a-mi aproba participarea la examenul de obținere a atestatului pentru administrarea condominiilor.

Anexez :

- act de identitate B.I. / C.I. - copie xerox;
- actele de studii (învățământ general obligatoriu) - copie xerox;
- certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, emis de către organizații / instituții abilitate / acreditate în acest sens - copie xerox - conform art. 2 lit. f) din Legea nr.196/2018, cu modificările și completările ulterioare;
- certificatul de cazier judiciar, în original și în termen de valabilitate la data susținerii examenului de Atestare;
- certificat de cazier fiscal în original și în termen de valabilitate la data susținerii examenului de Atestare;
- Adeverință eliberată de medicul de familie;
- certificat de înregistrare fiscală (pentru persoane juridice);
- adeverință din care să rezulte obiectul de activitate: administrare condominii (pentru persoane juridice).

Documentele solicitate în cerere vor fi prezentate și în original, într-un dosar, pentru a fi avizate pentru conformitate, de către Serviciul Relații cu Asociațiile de Proprietari/ Locatari urmând a fi depuse la registratura Primăriei Sectorului 5 din Strada Fabrica de Chibrituri 9-11:

„În cazul în care nu ați promovat examenul sunt necesare minim 17 răspunsuri corecte), o nouă participare este posibilă în baza unei noi cereri de înscriere.

Declar că am luat la cunoștință Regulamentul privind procedura de atestare / reatestare a persoanelor fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.

DATA

SEMNĂTURA

Prin completarea și semnarea formularului tipizat de cerere solicitantul își dă acordul cu privire la colectarea și prelucrarea datelor cu caracter personal. Conform Legii nr. 677/2001 pentru protecția datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, beneficiați de dreptul de acces, de intervenție asupra datelor, de opoziție și de dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale. Pentru exercitarea acestor drepturi vă puteți adresa Primăriei Sector 5 București.

DATA

SEMNĂTURA

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
MARIA GAINĂ





**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL S E C T O R 5**

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București

**ANEXA NR.3**

*la Metodologia de organizare și desfășurare a examenului pentru  
obținerea ATESTATULUI de Administrator de condominii*

**ATESTAT**  
**(model)**

  
**MUNICIPIUL BUCUREȘTI**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5**

**ATESTAT**

Nr..... Data.....

În temeiul art. 10 alin. (5) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu Ordinul nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului, se atestă **ADMINISTRATORUL DE CONDOMINII,**

DI /D-na .....  
fiul(fica)lui ..... și  
al(a)..... născut(ă) în ..... anul .....  
luna ..... ziua ..... în județul(sectorul) .....

CNP .....  
.....

**PRIMAR INTERIMAR**  
**MELNIC CONSTANTIN ION**

ATESTATUL DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU se eliberează pentru o perioadă DE 4 ANI și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

\* ATESTATUL DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINIU poate fi suspendat sau retras, în condițiile prevăzute la art. 64 alin. (9) din Legea nr.196/ cu modificările și completările ulterioare.

\* Cromatica atestatului este cu Titlu orientatis

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**  
**MARIA GÂINA**





# MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București

---

### **ANEXA NR.4**

*la Metodologia de organizare și desfășurare a examenului  
pentru obținerea ATESTATULUI de Administrator de condominii*

## **REGULAMENTUL**

**privind procedura de atestare a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor, pentru obținerea calității "Administratorilor de condominii" a asociațiilor de proprietari**

1. Pentru atestarea calității de administrator de condominii a asociațiilor de proprietari, pot participa la examenul de atestare persoanele fizice, persoanele fizice autorizate sau persoanele juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor, care au capacitate deplină de exercițiu și îndeplinesc următoarele condiții:

- a) au cel puțin învățământ general obligatoriu;
- b) nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- c) au domiciliul stabil pe raza administrativ teritorială a Sectorului 5, iar în cazul persoanelor juridice, cu îndeplinirea următoarelor condiții:
  - ✓ să aibă ca obiect de activitate administrarea condominiilor, iar sediul social să fie pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 5 București;
  - ✓ își desfășoară activitatea pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 5 București ;
  - ✓ angajații operatorilor economici cu obiect de activitate administrarea condominiilor să aibă domiciliul stabil pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 5 București.

2. Documentele necesare în vederea obținerii calității de administrator de condominii a asociațiilor de proprietari a persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate sau persoanelor juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor.

2.1. Pentru atestarea calității de administrator de condominii a asociațiilor de proprietari, se vor depune într-un dosar cu șină următoarele documente :

- a) cerere de atestare/ reatestare;
- b) act de identitate-copie;
- c) Curriculum vitae;
- d) Diplomă de studii-copie;
- e) Diplomă de absolvire a unui curs de pregătire profesională în specialitatea administrator de condominii (COR-515303) recunoscut de Autoritatea Națională pentru Calificări- copie;
- f) Cazier judiciar în original (în termen de valabilitate la data susținerii examenului de Atestare);
- g) Cazierul fiscal în original (în termen de valabilitate la data susținerii examenului de Atestare);
- h) Adeverință eliberată de medicul de familie;
- i) certificat de înregistrare fiscală (pentru persoane juridice);
- j) adeverință din care să rezulte obiectul de activitate: administrare condominii (pentru persoane juridice).





# MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București

---

### 3. BIBLIOGRAFIE

În vederea susținerii examenului de atestare a administratorilor de condominiu:

1. Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
2. Ordinul nr. 1058/2019 privind aprobarea conținutului-cadru al statutului asociației de proprietari și al regulamentului condominiului;
3. Ordinul nr. 3103/2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial - în vigoare de la 01 ianuarie 2018;
4. Ordinul nr. 2634/2015 privind documentele financiar-contabile - în vigoare de la 01 ianuarie 2016; (ANEXA 1; ANEXA 2; ANEXA 3);
5. Legea contabilității nr. 82/1991 - consolidată și modificată în 28 martie 2021;
6. Ordin nr. 163/2007 din 28/02/2007, pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

### 4. Extras din legislația în domeniu

La data de **28 septembrie 2018** a intrat în vigoare **Legea nr. 196 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor**, publicată în Monitorul Oficial nr. 660 din 30 iulie 2018.

**Atestat - actul care dovedește calitatea de administrator de condominiu, 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:**

**Certificat de calificare profesională – actul care dovedește calificarea profesională a persoanelor fizice pentru a îndeplini ocupația de administrator de condominiu, în conformitate cu legislația privind învățământul superior sau privind formarea profesională a adulților:**

Potrivit prevederilor **art. 10 alin. (5) din Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare**, "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 persoanele fizice în vederea dobândirii calității de administrator de condominiu."

Totodată, **art. 10 alin. (6)** din actul normativ menționat anterior, "Atestatul prevăzut la alin. (5) se emite în baza următoarelor documente: a) **certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominiu, conform prevederilor art. 2 lit. f)**; b) **cazierul judiciar care să ateste că nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară**; c) **cazierul fiscal.**"

În conformitate cu prevederile **art. 106** din același act normativ, "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, până la data de 1 ianuarie 2021, obțin certificate de calificare profesională care dovedesc calificarea profesională pentru a îndeplini ocupația de administrator, în conformitate cu prezenta lege."



# MUNICIPIUL BUCUREȘTI

## CONSILIUL LOCAL SECTOR 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București

---

Potrivit prevederilor **art. 108 alin. (1)** din actul normativ menționat anterior, *“În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, Ministerul Educației Naționale și Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, în colaborare cu asociațiile profesionale și de reprezentare ale asociațiilor de proprietari, propun actualizarea standardului ocupațional privind ocupația de administrator de condominii.”*

În aceeași măsură, ținând cont de prevederile **Ordinului nr. 635 din 7 martie 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** - emis de Ministerul Muncii și Justiției Sociale și publicat în Monitorul Oficial nr. 308 din 19 aprilie 2019, s-a redenumit ocupația *“administrator imobile”* cu *“administrator de condominii”* și s-a păstrat același cod **515303** în grupa de bază **5153 – Administratori de clădiri**.

De asemenea, prin **Decizia Autorității Naționale pentru Calificări nr.140/07.05.2019** a fost aprobat **Standardul ocupațional Administrator de condominii – cod COR 515303**.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MARIA GĂINĂ

