



## PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.140 din 22.05.2026

*pentru modificarea Regulamentului pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii, aprobat prin HCL nr. 34/20.03.2023*

### **Analizând temeiurile juridice, respectiv:**

- a) Prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art. 59 din Legea nr. 24 / 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;

### **Ținând cont de:**

- a) HCL Eforie nr. 34/20.03.2023 privind aprobarea Regulamentului pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii;
- b) Cererea înregistrată sub nr. 7802/25.03.2026, formulată de doamna DRAGOȘ ILEANA, domiciliată în Eforie, str. Bucovinei nr. 15, județul Constanța, prin care solicită eliberarea unui duplicat al atestatului de administrator de condominii, seria UATOE nr. 003, pierdut;
- c) Raportul de specialitate al Compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Primarului Orașului Eforie;
- d) Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- e) Raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local;

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

## **CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI EFORIE**

adoptă prezenta hotărâre.

**Art. 1.** Se aprobă modificarea Regulamentului pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii, aprobat ca anexa nr. 1 la HCL nr. 34/20.03.2023, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Celelalte prevederi ale HCL nr. 34/20.03.2023, inclusiv anexele nr. 2 și nr. 3, rămân neschimbate.

**Art. 3.** Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului general al orașului Eforie, Instituției Prefectului – Județul Constanța în vederea exercitării controlului de legalitate, Primarului Orașului Eforie, compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului propriu, precum și persoanelor

interesate, și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și publicare pe pagina de internet a Primăriei Orașului Eforie.

INIȚIATOR PROIECT:  
PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE  
**Robert-Nicolae ȘERBAN**

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI EFORIE  
**Gabriel PREOTEASA**

**Viorica GRECEANU**  
Administratorul public

## REGULAMENT pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii

### CAPITOLUL I Dispoziții generale

**Art. 1.** Prezentul regulament stabilește condițiile, documentele și procedura de eliberare a atestatului de administrator de condominii de către Primarul Orașului Eforie, în aplicarea prevederilor art. 10 alin. (5) și (6) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 2.** Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii. Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie. Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociației sunt condiționate de hotărârea adunării generale a asociației de proprietari.

**Art. 3.** Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Administratorul are obligația obținerii atestatului, în condițiile legii și ale prezentului regulament.

**Art. 4.** Persoanele juridice specializate 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.

### CAPITOLUL II Eliberarea atestatului de administrator de condominii

**Art. 5.** (1) Atestatul pentru administratorul de condominii se emite de către Primarul Orașului Eforie, în baza unei cereri însoțite de următoarele documente:

- 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 solicitantul nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- cazierul fiscal;
- copie a actului de identitate;
- dovada achitării taxei pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii.

(2) Cererea și documentele justificative se depun la registratura Primăriei Orașului Eforie. Atestatul se eliberează în termen de 30 de zile de la data înregistrării cererii complete.

**Art. 6.** (1) Atestatele emise de către Primar se întocmesc conform modelului prevăzut în anexa nr. 2 la HCL nr. 34/20.03.2023, au seria UATOE (unitatea administrativ-teritorială orașul Eforie) și se numerotează în ordine cronologică, începând cu numărul 001.

(2) Evidența atestatelor se realizează prin intermediul Registrului de evidență a atestatelor de administrator de condominii, conform modelului prevăzut în anexa nr. 3 la HCL nr. 34/20.03.2023, care se păstrează la secretarul general al Orașului Eforie.

**Art. 7.** Atestatul 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. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.

### CAPITOLUL III

#### Pierderea, distrugerea, deteriorarea sau furtul atestatului

**Art. 9.** (1) În cazul pierderii, distrugerii, deteriorării sau furtului atestatului de administrator de condominii, în interiorul termenului de valabilitate, titularul poate solicita eliberarea unui nou atestat.

(2) Cererea se depune la registratura Primăriei Orașului Eforie și va fi însoțită de următoarele documente:

- declarație pe propria răspundere privind pierderea, distrugerea, deteriorarea sau furtul atestatului original, după caz, cu indicarea seriei și numărului acestuia, dată sub sancțiunile prevăzute de art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații;
- atestatul deteriorat, depus în original, în cazul deteriorării;
- cazierul judiciar care să ateste că solicitantul nu a suferit nicio condamnare, prin hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru o infracțiune de natură economico-financiară;
- cazierul fiscal;
- copie a actului de identitate;
- dovada achitării taxei pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii.

(3) Cerința prezentării cazierului judiciar și a cazierului fiscal asigură verificarea, la data eliberării noului atestat, a îndeplinirii condițiilor de fond prevăzute de art. 10 alin. (6) lit. b) și c) din Legea nr. 196/2018, condiții care trebuie întrunite pe întreaga perioadă a exercitării funcției de administrator de condominii.

**Art. 10.** (1) În baza documentelor depuse, secretarul general al Orașului Eforie face mențiune în Registrul de evidență al atestatelor de administrator de condominii despre pierderea, distrugerea, deteriorarea sau furtul atestatului original, cu indicarea seriei și numărului acestuia.

(2) Atestatul declarat pierdut, distrus, deteriorat sau furat își pierde valabilitatea de la data înregistrării cererii prevăzute la art. 9 alin. (1).

(3) După consemnarea mențiunii prevăzute la alin. (1), se reia procedura de eliberare a unui atestat nou, conform Capitolului II. Atestatul nou eliberat va avea număr de înregistrare distinct, în ordinea cronologică din registru, și va fi valabil 4 ani de la data emiterii.

(4) În Registrul de evidență, la rubrica „Observații”, se consemnează în mod expres corelarea dintre atestatul declarat nevalabil și numărul atestatului nou eliberat în înlocuire.

**Art. 11.** (1) Procedura prevăzută în prezentul capitol se aplică exclusiv atestatelor aflate în termen de valabilitate la data formulării cererii. În cazul atestatelor expirate, titularul va urma

procedura de reînnoire prevăzută la art. 7.

(2) În cazul în care se constată ulterior emiterii noului atestat că declarația pe propria răspundere depusă conform art. 9 alin. (2) lit. a) conține mențiuni neadevărate, noul atestat se anulează prin dispoziție a Primarului, se face mențiune corespunzătoare în Registrul de evidență, iar fapta se sesizează organelor de cercetare penală competente, potrivit legii.

## **CAPITOLUL IV** **Dispoziții finale**

**Art. 12.** Taxele aferente operațiunilor prevăzute în prezentul regulament sunt cele stabilite prin art. 5 din HCL nr. 34/20.03.2023, respectiv:

- taxa pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii - 100 lei;
- taxa pentru preschimbarea atestatului de administrator de condominii - 50 lei.

**Art. 13.** Modelul de atestat de administrator de condominii este prevăzut în anexa nr. 2 la HCL nr. 34/20.03.2023, iar modelul Registrului de evidență a atestatelor eliberate este prevăzut în anexa nr. 3 la aceeași hotărâre.

**Art. 14.** Prevederile prezentului regulament se completează cu dispozițiile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu celelalte acte normative aplicabile.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

---

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI EFORIE,



**R O M Â N I A**  
**J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A**  
**O R A Ş U L E F O R I E**

Nr. înreg. 13215/22.05.2026

**REFERAT DE APROBARE**

**la Proiectul de Hotărâre pentru modificarea și completarea Regulamentului pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii, aprobat prin HCL nr. 34/20.03.2023**

Prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Eforie nr. 34/20.03.2023 s-a aprobat Regulamentul pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii, în aplicarea art. 10 alin. (5) și (6) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Regulamentul aprobat reglementează condițiile, documentele și procedura de eliberare a atestatului de administrator de condominii, modelul de atestat și modelul de registru de evidență. Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.

Cu toate acestea, regulamentul în vigoare nu prevede o procedură specifică pentru situațiile în care, în interiorul termenului de valabilitate, atestatul original este pierdut, distrus, deteriorat sau furat. În lipsa unei reglementări exprese, titularii aflați în asemenea situații se găsesc în imposibilitate practică de a-și dovedi calitatea de administrator de condominii, deși această calitate a fost legal dobândită.

O atare situație a fost adusă în atenția primăriei prin cererea înregistrată sub nr. 7802/25.03.2026, formulată de doamna DRAGOȘ ILEANA, domiciliată în Eforie, str. Bucovinei nr. 15, județul Constanța, care a comunicat pierderea atestatului seria UATOE nr. 003 și a solicitat eliberarea unui document care să îi confirme calitatea de administrator de condominii.

Pentru a asigura un cadru de reglementare complet, predictibil și aplicabil în mod uniform tuturor situațiilor de același tip care s-ar putea ivi în viitor, se impune completarea Regulamentului aprobat prin HCL nr. 34/20.03.2023 cu o procedură de eliberare a unui atestat nou în cazul pierderii, distrugerii, deteriorării sau furtului celui original, precum și completarea modelului Registrului de evidență cu o coloană destinată consemnării acestor mențiuni.

Soluția propusă presupune ca, în baza unei cereri însoțite de documentele justificative, să se facă mențiune în Registrul de evidență despre atestatul declarat nevalabil, după care să se reia procedura de eliberare a unui atestat nou, cu număr de înregistrare distinct și valabilitate de 4 ani de la data emiterii. Această soluție respectă atât principiul securității juridice pentru titular, cât și exigențele de evidență și control proprii unui document oficial.

Față de cele expuse, propun Consiliului Local al Orașului Eforie aprobarea Proiectului de Hotărâre pentru modificarea și completarea Regulamentului pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii, în forma anexată.

**PRIMAR,**  
**Robert Nicolae ȘERBAN**

Redactat,  
Administrator public  
Viorica GRECHANU



**R O M Â N I A**  
**J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A**  
**O R A Ş U L E F O R I E**

Nr. înreg. 13213/22.05.2026

**R A P O R T**

**la Proiectul de Hotărâre pentru modificarea și completarea Regulamentului pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii, aprobat prin HCL nr. 34/20.03.2023**

Prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Eforie nr. 34/20.03.2023 a fost aprobat Regulamentul pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii, modelul de atestat și modelul de registru de evidență a atestatelor eliberate, în aplicarea prevederilor Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

În perioada scursă de la intrarea în vigoare a hotărârii, în practica administrativă au fost identificate situații pe care reglementarea actuală nu le acoperă în mod expres, respectiv cazurile în care titularul unui atestat valid solicită eliberarea unui nou atestat ca urmare a pierderii, distrugerii, deteriorării sau furtului celui original.

În concret, prin cererea înregistrată la registratura Primăriei Orașului Eforie sub nr. 7802/25.03.2026, doamna DRAGOȘ ILEANA, domiciliată în Eforie, str. Bucovinei nr. 15, județul Constanța, a solicitat eliberarea unui document care să confirme calitatea sa de administrator de condominii, atestată inițial prin atestatul seria UATOE nr. 003, în prezent pierdut. Cererea a evidențiat faptul că Regulamentul aprobat prin HCL nr. 34/20.03.2023 nu prevede o procedură expresă pentru asemenea situații.

Având în vedere că atestatul de administrator de condominii este un document oficial, eliberat de Primar în temeiul art. 10 alin. (5) din Legea nr. 196/2018, cu valabilitate de 4 ani, iar pierderea sau distrugerea acestuia nu trebuie să afecteze drepturile legitime ale titularului care a îndeplinit toate condițiile legale pentru obținerea lui, se impune completarea Regulamentului cu o procedură clară, predictibilă și transparentă pentru aceste cazuri.

Soluția propusă prin proiectul de hotărâre se fundamentează pe următoarele principii:

- principiul securității juridice – titularul atestatului pierdut trebuie să poată exercita în continuare drepturile dobândite, fără a fi nevoit să reia integral procedura de calificare;
- principiul evidenței documentelor oficiale – orice mențiune privind pierderea, distrugerea, deteriorarea sau furtul unui atestat trebuie consemnată în Registrul de evidență, pentru a se asigura trasabilitatea și a se preveni utilizarea frauduloasă a atestatului declarat nevalabil;
- principiul publicității – obligativitatea publicării anunțului de pierdere asigură informarea terților și protejează atât titularul, cât și asociațiile de proprietari cu care acesta colaborează;
- principiul echivalenței procedurale – noul atestat se eliberează cu aceleași garanții ca atestatul original, beneficiind de o valabilitate proprie de 4 ani de la data emiterii.

Procedura propusă presupune: depunerea unei cereri însoțite de declarație pe propria răspundere, dovada publicării anunțului de pierdere (în cazul pierderii sau furtului), copie a actului de identitate și dovada achitării taxei; consemnarea în Registrul de evidență a mențiunii privind atestatul declarat nevalabil; reluarea procedurii de eliberare a unui atestat nou, cu număr de înregistrare distinct și valabilitate de 4 ani de la data emiterii.

În ceea ce privește taxa aferentă, având în vedere că este vorba despre eliberarea unui atestat nou (cu serie și număr propriu, valabilitate proprie), iar nu despre o preschimbare a unui atestat existent, se aplică taxa de 100 lei stabilită prin art. 5 din HCL nr. 34/20.03.2023.

De asemenea, se propune completarea modelului Registrului de evidență (Anexa nr. 3 la HCL nr. 34/20.03.2023) cu o coloană „Observații”, destinată consemnării mențiunilor privind atestatele declarate pierdute, distruse, deteriorate sau furate, precum și corelării cu numerele atestatelor noi eliberate în înlocuire.

Față de cele prezentate, apreciem că proiectul de hotărâre este oportun, legal și necesar și propunem aprobarea acestuia în forma supusă dezbaterii Consiliului Local al Orașului Eforie.

**ADMINISTRATOR PUBLIC,**  
**Viorica GRECEANU**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA  
nr. 34 din 20.03.2023

pentru aprobarea Regulamentului pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al Direcției Economice;
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 294 / 18.12.2020 și O.G nr. 21 / 27.08.2019);

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14) precum și a art. 139 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Regulamentul pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii - anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă modelul de Atestat de administrator de condominii – anexa nr. 2 la prezenta hotărâre și se împuternicește Primarul Orașului Eforie să elibereze atestatele de administrator de condominii pentru persoanele fizice care îndeplinesc condițiile stabilite prin regulament.

Art. 3. Se aprobă modelul de registru de evidență a atestatelor de administrator de condominii eliberate conform anexei nr. 3.

Art. 4. Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă instituirea taxelor pentru eliberarea atestatelor de administrator de condominii și preschimbarea acestora în următoarele cunsumuri:

- Taxa pentru eliberarea atestatului de administrator de condominii – 100 lei;
- Taxa pentru preschimbarea atestatului de administrator de condominii – 50 lei.

Art. 6. La data emiterii prezente hotărâri, HCL nr. 43/2018 își încetează valabilitatea. Atestatele pentru îndeplinirea funcției de administrator de imobile eliberate în baza HCL nr. 64/2005 și respectiv HCL nr. 43/2018 își încetează valabilitatea, urmând ca titularii acestora să solicite preschimbarea atestatului.

Art. 7 Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ....13.... voturi “pentru”, ..... voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

REGULAMENT

pentru eliberarea atestatului de administrator de condominiu

1. Administrarea condominiului poate fi realizată de către persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.
2. Activitatea de administrare include activități de administrare tehnică și întreținere a proprietății comune, de contabilitate și de casierie.
3. Orice alte activități de administrare care nu sunt reglementate prin lege sau prin statutul asociației sunt condiționate de hotărârea adunării generale a asociației de proprietari.
4. Administratorii sunt angajați pe bază de contract individual de muncă sau contract de prestări servicii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Administratorul are obligația obținerii atestatului, în condițiile legii.
5. Persoanele juridice specializate 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.
6. 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. Expirarea, suspendarea sau retragerea atestatului determină automat imposibilitatea exercitării activității de administrare a condominiilor.
7. Atestatul pentru administratorul de condominii se emite de către primar, în baza următoarelor documente:
  - a) certificatul de calificare profesională pentru ocupația de administrator de condominii, conform prevederilor art. 2 lit. f) din Legea nr. 196/2018;
  - 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;
  - d) Copie carte de identitate;
8. Copie dovadă achitare taxă eliberare atestat pentru administrator condominiu. Atestatele emise de către primar se vor întocmi după modelul anexat, vor avea seria UATOE (unitatea administrativ teritorială orașul Eforie) și se vor numerota începând cu numărul 001. Evidența atestatelor se va realiza prin intermediul Registrului de evidență a atestatelor de administrator de condominii care se păstrează la secretatul general al orașului Eforie.
9. Atestatul este valabil 4 ani de la data emiterii și poate fi reînnoit în aceleași condiții în care a fost emis.
10. Anexe:
  - i. Model atestat administrator condominii;
  - ii. Model registru de evidență a atestelor de administrator de condominii.





**R O M Â N I A**  
**J U D E T U L C O N S T A N T I A**  
**P R I M Ă R I A O R Ă Ș T I U I E F O R I E**

**ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 34 / 20.03.2023**

# **A T E S T A T**

Domnul/doamna.....CNP.....  
a dobândit calitatea de administrator de condominii în conformitate cu prevederile art.  
10 alin. (5) din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea  
asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

**PRIMAR**

**Robert Nicolae ȘERBAN**

**Seria UATOE /nr. 001 [data eliberării]**

**Prezentul atestat este valabil 4 ani de la data emiterii.**



## REGISTRUL DE EVIDENȚĂ

AL ATESTATELOR DE ADMINISTRATOR DE CONDOMINIUL ELIBERATE DE CĂTRE PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

NR. CRT.	ATESTATUL		ADMINISTRATOR CONDOMINIU		Semnătura de primire
	SERIA	NUMĂRUL	DATA ELIBERĂRII	NUME ȘI PRENUME	



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL