

Administrarea condominiilor poate fi realizat de c tre persoane fizice, persoane fizice autorizate, sau persoane juridice specializate, autorizate conform legii.

**1. Documentele necesare pentru obținerea certificatului de atestare, de către persoanele fizice care au domiciliul/reședința pe raza municipiului Piatra Neamț:**

1. a) cerere;  
b) copia documentului de identitate;  
c) certificatul de cazier judiciar;  
d) certificat de cazier fiscal eliberat de ANAF;  
e) copia certificatului de pregătire profesională pentru funcția de administrator de condominii, organizat în condițiile legii;
2. Cererile, însoțite de documente, se depun, la sediul Primăriei Municipiului Piatra Neamț, parter, camera 20, ghișeul 5
3. Atestatul pentru dobândirea calității de administrator condominii va fi emis persoanelor fizice, în urma unei Hotărâri a Consiliului Local Piatra Neamț.
4. Certificatul de atestare va menționa datele de identitate ale titularului (nume, prenume și codul numeric personal), autoritatea emitentă. Certificatul de atestare este valabil 4 ani, de la data emiterii și este valabil pe întreg teritoriul României.
5. Administratorii neatestați în baza Legii 196/2018 au obligația de a solicita atestarea. Menținerea în funcție a unui administrator neatestat sau angajarea de către președintele asociației de proprietari a unui administrator neatestat, atrage după sine aplicarea sancțiunii contravenționale prevăzute de Legea nr. 196/2018.
6. În vederea îndeplinirii obiectului principal de activitate, persoanele juridice specializate, care au ca obiect de activitate administrarea condominiilor, au obligația obținerii atestatului în condițiile legii 196/2018 pentru toți angajații care prestează activitatea de administrare a condominiilor.

## 2. ACTE NECESARE PENTRU ÎNFIINȚAREA ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI

### Articolul 17 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor

(1) Cererea pentru dobândirea personalității juridice a asociației de proprietari împreună cu statutul, acordul de asociere și procesul-verbal al adunării de constituire se depun și se înregistrează la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul.

(2) Statutul și acordul de asociere se întocmesc în baza prezentei legi.

(3) Acordul de asociere trebuie să conțină :

a) adresa și individualizarea proprietății individuale, potrivit actului de proprietate;

b) numele și prenumele tuturor proprietarilor asociației;

c) descrierea proprietății, cuprinzând: descrierea condominiului, structura condominiului, numărul de etaje, numărul de proprietăți individuale structurate pe număr de camere, numărul de clădiri, numărul spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, suprafața terenului aferent condominiului, numărul cadastral sau topografic al imobilului și numărul de carte funciar, pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și carte funciar;

d) enumerarea și descrierea părților aflate în proprietate comună, precum și regulile de folosință a părților comune potrivit prezentei legi;

e) cota-parte indiviză ce revine fiecărui proprietar din proprietatea comună;

f) declarațiile pe propria răspundere ale proprietarilor privind informațiile referitoare la suprafețele utile și construite în situația în care acestea diferă de cele înscrise în actele de proprietate asupra locuințelor sau a spațiilor cu altă destinație.

(4) Asociația de proprietari dobândește personalitate juridică în baza încheierii judecătorești desemnat de președintele judecătorei în a cărei circumscripție teritorială se află condominiul.

(5) Încheierea se desfășurată citarea părților și este executorie.

(6) Încheierea este supusă numai apelului în termen de 5 zile de la comunicare, președintele asociației fiind obligat să informeze în scris toți proprietarii în aceeași zi, prin afișare la avizier. Apelul se judecă cu citarea părților.

(7) Înscrisul ulterior în asociație a proprietarilor care nu au fost prezenți la adunarea proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari sau care au dobândit calitatea de proprietari ulterior adunării de constituire, după caz, se face la cererea scrisă a acestora, prin semnarea unui act adițional la acordul de asociere. Prin grija președintelui asociației de proprietari, actele adiționale se atașează dosarului de înființare a asociației, se prezintă la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitarea acestora.

(8) Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de c tre pre edintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modific ri la judec toria în a c rei raz teritorial se afl condominiul.

(9) Odat cu pierderea calit ii de proprietar în condominiu înceteaz statutul de membru al respectivei asocia ii de proprietari.

– **Taxă judiciară de timbru**

ó **Extras de carte funciară colectivă;**

– **Copii ale actelor de identitate ale membrilor comitetului executiv, inclusiv președintele asociației și comisiei de cenzori.**

### **Articolul 18 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor**

Dac numărul proprietarilor dintr-un condominiu scade sub 3 ca urmare a unor acte de înstr inare, proprietarul sau proprietarii cer judec toriei în a c rei circumscrip ie teritorial se afl imobilul încetarea personalit ii juridice.

### **Articolul 19 din Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor**

(1) Dup dobândirea personalit ii juridice, asocia ia de proprietari se înregistreaz la organul fiscal local în a c rui raz teritorial se afl condominiul.

(2) Dup înfiin area asociației de proprietari, aceasta se identific prin denumire, adresa condominiului, încheierea pre edintelui judec toriei în a c rei circumscrip ie teritorial se afl condominiul sau orice alt document emis la înfiin are în baza legii i prin codul de identificare fiscal al asociației. Actele emise de c tre asocia iile de proprietari cuprind obligatoriu datele de identificare.

(3) Toate asocia iile de proprietari sunt obligate s afi eze, la loc vizibil, pe peretele exterior al imobilului, în imediata apropiere a c ii de acces în condominiu, sediul i denumirea asociației respective.

**Documentele întocmite în original se vor depune la Judecătoria Piatra Neamț în baza căreia asociația dobândește personalitate juridică.**

**Pentru punctele 3, 4 documentele se vor depune la Primăria Municipiului Piatra Neamț, parter, camera 20, ghișeul 5.**

### **3. Situația soldurilor elementelor de activ și pasiv**

SITUA IA SOLDURILOR ELEMENTELOR DE ACTIV I DE PASIV\*) (cod 14-6-30/d) (extras din Ordin nr. 1969/2007 din 09/11/2007 privind aprobarea reglement rilor contabile pentru persoanele juridice f r scop patrimonial, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 846 din 10/12/2007)

Not : \*) Modelul se refer la asocia iile de proprietari.

Celelalte persoane juridice fără scop patrimonial vor efectua adaptările corespunzătoare în funcție de specificul activității.

Corelație: total partea I = total partea a II-a.

### SITUAȚIA SOLDURILOR ELEMENTELOR DE ACTIV ȘI DE PASIV

Partea I

Partea a II-a

Nr. Crt	Elemente de activ	Valori (lei)	Nr. Crt.	Elemente de pasiv	Valori (lei)
1.	Sold în casă		1.	Sold fond de rulment	
2.	Sold conturi la bănci		2.	Sold fond de reparații	
3.	Sume neachitate de proprietarii din asociație pentru lista de plată curentă		3.	Sold fond sume speciale	
4.	Restanțe existente la data întocmirii acestei situații		4.	Soldul altor fonduri legal stabilite (de penalizări, de cheltuieli administrative, de recuperări debite etc)	
5.	Debitori, alții decât membrii asociației		5.	Furnizori pentru facturi neachitate (utilități, servicii, livrări, prestații, lucrări etc)	
6.	Actele de plată pe luna în curs, nerepartizate proprietarilor (facturi de apă, gaze, energie electrică sau termică, de reparații neprevăzute, state de salarii, indemnizații, premii etc)		6.	Creditori diverși	
7.	Acte de plăți pentru cheltuielile aferente fondurilor de reparații, speciale, de penalizări care nu au fost încă scăzute din fondurile respective				
	<b>TOTAL PARTEA I</b>			<b>TOTAL PARTEA A II-A</b>	

Președinte

Cenzor

Administrator

(nume și semnătura)

(nume și semnătura)

(nume și semnătura)

#### **4. DEPUNEREA FORMULARULUI PENTRU COMPLETAREA BAZEI DE DATE PRIVIND ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI DIN MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ**

În vederea completării bazelor de date existente, reprezentanții asociațiilor vor depune în cel mai scurt timp de la data constituirii sau transformării asociației de locatari, precum și în urma schimbării membrilor comitetului executiv sau comisiei de cenzori, Declarația informativă privind baza de date.

#### **5. LEGISLAȚIE UZUALĂ PRIVIND ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI:**

- Legea 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
- Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2634/2015 din 5 noiembrie 2015 privind documentele financiar-contabile cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 22/18.11.1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea de garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor agenților economici;
- Legea contabilității nr. 82/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Decret nr. 209/05.07.1976 pentru aprobarea Regulamentului operațiilor de casă ale unităților socialiste;
- Ordin 3103/24.11.2017 privind aprobarea Reglementărilor contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial.