

1. Date generale

Funcția	Președinte al Asociației de Proprietari
Nivel	Funcție de conducere, aleasă prin mandat
Subordonare	Adunarea Generală a Proprietarilor
Colaborare	Comitet executiv, administrator, cenzor/comisie cenzori, furnizori, autorități publice
Bază legală	Art. 33 alin. (9), art. 46, 56, 57, 58 din Legea nr. 196/2018

2. Principiu de funcționare — Standard AuditBloc

Principiu de prudență AuditBloc — nu obligație legală textuală

Funcția de președinte este o funcție aleasă, pentru care Legea nr. 196/2018 nu impune studii juridice sau contabile de specialitate. Baza de selecție este, în mod natural, formată din proprietari.

Din acest motiv, AuditBloc recomandă exercitarea mandatului în colaborare constantă cu cenzorul/comisia de cenzori și, după caz, cu consultanță de specialitate.

În standardul AuditBloc: președintele nu aprobă și nu semnează documente cu impact financiar, contractual sau litigios fără verificare prealabilă ori fără documentare suficientă. Aceasta este o regulă de prudență și protecție a asociației și a președintelui, suplimentară față de minimul legal.

Separarea de roluri — președinte / administrator / cenzor — protejează atât asociația, cât și președintele.

3. Condiții de ocupare și eligibilitate

3.1 Alegerea și mandatul

- Președintele este ales dintre membrii asociației, prin votul a jumătate plus unu din numărul proprietarilor prezenți în Adunarea Generală.
- Durata mandatelor nu poate fi mai mare de 4 ani și pot fi reînnoite.
- Președintele poate delega atribuțiile sale unui membru al Comitetului Executiv pentru cel mult 90 de zile pe an, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

Art. 46 alin. (1) și art. 56 alin. (1) Legea 196/2018.

3.2 Incompatibilități

- Funcția de președinte este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru al comisiei de cenzori.
- Nu pot fi alese persoanele înrudite până la gradul al III-lea cu cei care deja ocupă funcții de conducere, administrare sau control în asociație.

Art. 46 alin. (5) și (6) Legea 196/2018.

3.3 Condamnări — condiție legală obligatorie

Nu pot fi alese sau numite în funcții de conducere, administrare ori control persoanele care au suferit condamnări definitive pentru infracțiuni de natură economico-financiară. Eligibilitatea se dovedește prin cazier judiciar, deus în condițiile art. 46 alin. (8) din Legea nr. 196/2018.

Art. 46 alin. (7) și (8) Legea 196/2018.

3.4 Situație specială — condominiile cu maximum 10 unități

În condominiile cu maximum 10 unități de proprietate imobiliară, dacă Adunarea Generală hotărăște în acest sens, președintele asociației de proprietari poate îndeplini și funcția de administrator. În acest caz, președintele preia toate atribuțiile și răspunderile comitetului executiv.

Art. 46 alin. (3) și (4) și art. 54 alin. (4) Legea 196/2018.

4. Scopul funcției

- Reprezentarea asociației de proprietari în relația cu proprietarii, furnizorii, autoritățile și instanțele, în limitele mandatului acordat de AG.
- Asigurarea bunei funcționări a asociației și punerea în aplicare a hotărârilor Adunării Generale.
- Respectarea cadrului legal, a Statutului și a Regulamentului condominiului.

5. Atribuții principale — art. 57 Legea 196/2018

Lista completă a atribuțiilor prevăzute de lege, verificate conform textului art. 57 din Legea nr. 196/2018:

Lit.	Atribuție conform art. 57 Legea 196/2018
a)	Reprezintă asociația în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță, în baza mandatului acordat de AG.
b)	Semnează documentele asociației de proprietari.
c)	Supraveghează și urmărește punerea corectă în aplicare a hotărârilor AG, respectarea Statutului, Acordului de asociere și a deciziilor Comitetului Executiv.
d)	Aduce la cunoștința proprietarilor prevederile Statutului și Regulamentului condominiului.
e)	Răspunde în scris la sesizările și contestațiile proprietarilor în termen de maximum 10 zile de la primire.
f)	Gestionează modul de îndeplinire a obligațiilor ce revin asociației în raport cu autoritățile publice.
g)	Prezintă spre verificare, la solicitarea organelor abilitate, toate documentele asociației.
h)	Poate propune în scris Comitetului Executiv sau AG măsuri împotriva celor care nu respectă regulamentul, hotărârile și deciziile asociației.
i)	Întocmește și actualizează cartea de imobil.
j)	Păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației.
k)	Întocmește tabelul convocator și afișul pentru avizier pentru adunările generale și asigură semnarea acestuia de către proprietari.
l)	Asigură informarea proprietarilor cu privire la ordinea de zi a adunărilor generale, cu 10 zile înainte.
m)	Afișează la avizier programul de încălzire și datele de contact ale administratorului, membrilor Comitetului Executiv și cenzorului.
n)	Afișează la avizier hotărârile AG și ale ședințelor Comitetului Executiv în termen de maximum 7 zile.
o)	În cazul modificării cadrului legislativ, convoacă AG pentru modificarea conformă a Statutului.
p)	Informează proprietarii cu privire la restricțiile urbanistice referitoare la culoare, aspect și materiale, conform informațiilor autorităților locale.
q)	Conduce ședințele adunărilor generale și ale comitetului executiv.
r)	Afișează la avizier lista contractelor asociației cu furnizorii, administratorul și personalul angajat.
s)	Afișează la avizier lista și datele de contact ale instituțiilor cu atribuții de inspecție și control.
t)	Solicită notarea în cartea funciară a debitorilor mai vechi de 3 luni care depășesc salariul minim brut (obligație — nu opțiune).
u)	Exercită orice alte atribuții stabilite prin hotărârile AG.

Atenție sporită la litera t) — obligație, nu opțiune

Solicitarea notării debitorilor în cartea funciară (art. 33 alin. (9) Legea 196/2018) este o OBLIGAȚIE legală a președintelui sau administratorului, nu o opțiune.

Condiții: debitul depășește 3 luni și valoarea salariului minim brut garantat în plată. Ignorarea acestei obligații poate atrage răspunderea civilă a președintelui.

6. Limitări și interdicții

Președintele nu poate:

- Angaja cheltuieli sau încheia contracte fără temei decizional (hotărâre AG sau decizie CEX).
- Semna documente neverificate sau nejustificate.
- Aproba acte în care are interes personal.
- Substitui rolul cenzorului sau al administratorului, cu excepția cazului prevăzut de art. 46 alin. (3)–(4) din Legea nr. 196/2018 (condominiu cu maximum 10 unități, cu decizie AG).
- Delega atribuțiile mai mult de 90 de zile pe an unui membru al CEX.

Art. 56 alin. (1) Legea 196/2018.

7. Dreptul și obligația de prudență

În exercitarea mandatului, președintele asociației de proprietari are dreptul — iar în situații complexe are obligația de prudență — de a solicita consultanță de specialitate, în scopul adoptării unor decizii legale, corecte și documentate.

Solicitarea consultanței nu exonerează președintele de răspundere, dar constituie o măsură de diligență și protecție pentru asociație și pentru președinte, în special în situații care depășesc activitatea curentă.

Cheltuielile aferente consultanței se aprobă și se suportă în condițiile stabilite prin hotărârile Adunării Generale sau ale Comitetului Executiv, după caz.

8. Responsabilități și răspundere

- Răspunde în fața Adunării Generale pentru exercitarea mandatului.
- Răspunde pentru documentele semnate.
- Poate fi revocat conform procedurilor legale.
- Poate răspunde civil, contravențional sau penal pentru prejudicii cauzate proprietarilor sau terților.

Art. 58 alin. (2) Legea 196/2018: pentru neîndeplinirea atribuțiilor sau depășirea atribuțiilor legale, președintele răspunde personal sau solidar pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor sau terților.

9. Predarea-primirea mandatului la încetarea funcției

La schimbarea președintelui, fostul președinte are următoarele obligații:

- Transmiterea către noul președinte, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului, a tuturor documentelor și bunurilor asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.
- Predarea se face în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de membrii Comitetului Executiv și de cenzor/comisia de cenzori.
- În caz de încetare a mandatului înainte de termen, Comitetul Executiv convoacă o Adunare Generală în termen de 5 zile pentru alegerea unui nou președinte.

Art. 56 alin. (2) și (3) Legea 196/2018.

Obligație de predare-primire — termen 5 zile

Nerespectarea obligației de predare-primire în termenul de 5 zile nu îl descarcă pe fostul președinte de răspundere și poate atrage acțiune în instanță din partea asociației.

10. Fișa mandatului — Acceptare și asumare

FIȘA MANDATULUI — ACCEPTARE ȘI ASUMARE

Asociația: _____

Hotărâre AG: nr. _____ / data _____

Durata mandatului: _____

Posibilitate delegare (max. 90 zile/an): Da Nu

Subsemnatul(a) _____, proprietar și membru al
asociației de proprietari, declar că:

- nu am suferit condamnări definitive pentru infracțiuni economico-financiare și pot dovedi acest lucru cu cazier judiciar;
- nu mă aflu în niciuna din situațiile de incompatibilitate prevăzute de art. 46 alin. (5) și (6) din Legea nr. 196/2018;
- am luat la cunoștință de prezenta fișă a mandatului și de toate atribuțiile prevăzute de art. 57 din Legea nr. 196/2018;
- accept mandatul de președinte;
- voi respecta principiul de prudență AuditBloc și nu voi aproba documente cu impact financiar, contractual sau litigios fără verificare prealabilă sau documentare suficientă;
- îmi asum obligația de a preda documentele și bunurile asociației în termen de 5 zile de la încetarea mandatului;
- îmi asum răspunderea pentru exercitarea funcției în limitele mandatului și ale legii.

Semnătură: _____ Data: _____

Martor / Secretar AG: _____

Notă AuditBloc

Fișa mandatului nu transformă președintele într-un specialist juridic sau financiar. Îl responsabilizează în limitele mandatului și îl clarifică obligațiile legale.

Colaborarea activă cu cenzorul și, după caz, cu AuditBloc, rămâne cel mai bun instrument de protecție a președintelui și a asociației.