





AuditBloc România

Fișa Postului – Președinte Asociație de Proprietari

Un ghid practic realizat de AuditBloc România pentru definirea și înțelegerea funcției de Președinte.

 **AuditBloc România** -  www.auditbloc.ro
Transparență • Responsabilitate • Profesionalism

© 2025 **AuditBloc România**

ghid realizat pentru transparență și bune practici în administrarea condominiilor

1. DATE GENERALE

- **Funcția:** Președinte al Asociației de Proprietari
 - **Nivel:** Funcție de conducere, aleasă
 - **Subordonare:** Adunarea Generală a Proprietarilor
 - **Colaborare:** Comitet executiv, administrator, cenzor / comisie de cenzori, furnizori, autorități publice
-

2. PRINCIPIUL DE FUNCȚIONARE AL FUNCȚIEI (ESEȚIAL)

Funcția de președinte **nu presupune competență juridică sau contabilă.**

Legea nr. 196/2018 **nu impune atestat, examen sau calificare profesională** pentru această funcție.

Președintele este ales dintre proprietari, iar baza de selecție este, în mod natural, **limitată.**

În practică, nu există garanția că printre candidați se regăsesc juriști, contabili sau specialiști financiari.

Din acest motiv, funcția este concepută să funcționeze **în colaborare obligatorie cu cenzorul**, nu individual.

Principiul operațional:

- **Cenzorul / comisia de cenzori verifică:**
 - conformitatea financiară;
 - aplicarea corectă a Legii nr. 196/2018;
 - respectarea hotărârilor Adunării Generale;
 - existența și corectitudinea documentelor justificative.
- **Președintele aprobă și semnează:**
 - în baza mandatului acordat;
 - **după verificarea legală și financiară realizată de cenzor.**

Această separare de roluri **protejează atât asociația, cât și președintele** și reprezintă cheia funcționării corecte.

3. BAZĂ LEGALĂ

- Legea nr. 196/2018 privind asociațiile de proprietari
- Statutul și Acordul de asociere al asociației
- Regulamentul condominiului și regulamentele interne

4. CONDIȚII DE OCUPARE ȘI ELIGIBILITATE

4.1 Alegerea și mandatul

- Președintele este ales dintre membrii asociației, prin votul majorității proprietarilor prezenți în Adunarea Generală.
- Mandatul, durata și condițiile de revocare se stabilesc prin hotărâre a Adunării Generale.

4.2 Incompatibilități

- Funcția de președinte este incompatibilă cu funcția de cenzor sau membru al comisiei de cenzori.
- Președintele nu poate exercita funcții care generează conflict de rol (verificare și aprobare simultană).

4.3 Condamnări – condiție legală obligatorie

Nu pot fi alese sau numite în **funcții de conducere, administrare ori control** în cadrul asociației de proprietari persoanele care au suferit **condamnări definitive pentru infracțiuni de natură economico-financiară**.

Această interdicție se aplică inclusiv:

- **administratorului asociației;**
- cenzorului / comisiei de cenzori;
- președintelui și membrilor comitetului executiv.

Eligibilitatea se dovedește **anterior alegerii sau numirii**, prin prezentarea **cazierului judiciar**.

4.4 Situație specială – condominii mici

În condominiile cu maximum 10 unități, Adunarea Generală poate decide ca președintele să îndeplinească și funcția de administrator, cu condiția:

- menționării exprese în hotărâre;
- respectării tuturor condițiilor de eligibilitate, inclusiv lipsa condamnărilor.

5. SCOPUL FUNCȚIEI

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

6. ATRIBUȚII PRINCIPALE ALE PREȘEDINTELUI

6.1 Reprezentare și semnătură

- Reprezintă asociația în relația cu terții.
- Semnează documentele asociației **doar în baza mandatului și a verificării cenzorului**, acolo unde este cazul.

6.2 Coordonare și aplicare hotărâri

- Urmărește punerea în aplicare a hotărârilor Adunării Generale și ale comitetului executiv.
- Asigură respectarea Statutului, Acordului de asociere și regulamentului condominiului.

6.3 Comunicare și transparență

- Informează proprietarii cu privire la hotărârile adoptate.
- Răspunde în scris la sesizările proprietarilor în termenul legal.
- Asigură afișarea informațiilor obligatorii la avizier.

6.4 Organizarea Adunărilor Generale

- Convoacă Adunarea Generală ordinară și extraordinară.
- Întocmește documentele de convocare.
- Conduce ședințele Adunării Generale și ale comitetului executiv.

6.5 Relația cu administratorul

- Avizează și aprobă documentele întocmite de administrator **după verificarea legală și financiară realizată de cenzor**.
- Urmărește respectarea obligațiilor contractuale ale administratorului.
- Propune măsuri privind evaluarea sau schimbarea administratorului.

6.6 Documente și evidențe

- Asigură întocmirea și actualizarea cărții de imobil.
- Asigură păstrarea cărții tehnice și a arhivei asociației.
- Prezintă documentele autorităților competente, la solicitare.

6.7 Recuperarea creanțelor și ipoteca legală

- Coordonează aplicarea măsurilor legale pentru recuperarea datoriilor.
- Dispune radierea ipotecii legale în termenul legal după achitarea integrală a restanțelor.

6.8 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.

7. LIMITĂRI ȘI INTERDICȚII

Președintele nu poate:

- decide cheltuieli sau contracte fără temei decizional;
- semna documente neverificate sau nejustificate;
- aproba acte în care are interes personal;
- substitui rolul cenzorului sau al administratorului.

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.

9. FIȘA DE POST – ACCEPTARE ȘI ASUMARE (FORMAT TIPIZAT)

Asociația: _____

Hotărâre AG: nr. ____ / data _____

Durata mandatului: _____

Subsemnatul(a) _____, proprietar în cadrul asociației, declară că:

- nu am suferit condamnări definitive pentru infracțiuni economico-financiare și pot dovedi acest lucru cu **cazier judiciar**;
- am luat la cunoștință de prezenta fișă a postului;
- accept mandatul de președinte;

- voi aproba și semna documente **doar în baza verificării cenzorului**, acolo unde este cazul;
- îmi asum răspunderea pentru exercitarea funcției în limitele mandatului.

Semnătură: _____

Data: _____