

# ILUZIA TRANSPARENȚEI DIGITALE

În asociațiile de proprietari din România

*Cum platformele de gestiune protejează administrațiile și lasă proprietarul fără remediu juridic real*

Raport de constatare — AuditBloc 2026

*Bazat pe practica de teren și sondajul comunitar AuditBloc (aprilie 2026)*

**AUDIT BLOC S.R.L.**

auditbloc.ro | info@auditbloc.ro | CIF: 53167027

*Încrederea nu se cere, se **VERIFICĂ**.*

— AuditBloc

## Preliminar

Punctul de plecare al acestui raport este o situație concretă din practica AuditBloc: un proprietar care a solicitat asociației documente justificative privind soldurile și restanțele imputate a primit ca răspuns o trimitere către o platformă digitală de gestiune. La verificare, platforma nu conținea istoricul perioadei contestate și nu oferea niciun document asumat prin semnătură. Proprietarul se afla astfel într-un cerc imposibil: asociația invoca platforma, platforma nu conținea datele, iar dreptul legal la documente prevăzut de art. 28 din Legea 196/2018 rămânea nesatisfăcut în practică.

În cele nouă luni de activitate, AuditBloc a procesat peste 500 de solicitări de consultanță și a dezvoltat o comunitate activă de peste 24.000 de urmăritori pe platformele TikTok și Facebook. Problema platformelor digitale de gestiune — cu același pattern de lipsuri — a apărut constant în toate aceste interacțiuni. Sondajul comunitar din aprilie 2026 a confirmat punctual ceea ce practica de teren documentase deja sistematic.

Prezentul raport nu vizează atacarea platformelor digitale de gestiune ca produse comerciale. Vizează un mecanism concret prin care dreptul legal al proprietarului la documente autentice este substituit cu exporturi digitale neasumate, fără valoare juridică certă, și prin care aplicațiile sunt folosite pentru a oferi o aparență de transparență care în practică maschează problemele de gestiune prin fracționarea și limitarea informațiilor.

Pentru claritate deplină, prezentul raport face o distincție esențială: platformele de gestiune sunt instrumente interne de lucru legitime ale administratorului — pentru calculul listelor, evidența încasărilor, emiterea chitanțelor. În această utilizare, limitările tehnice sunt compensate de documentele fizice pe care administratorul le păstrează conform legii.

Problema apare exclusiv atunci când aceeași platformă este utilizată ca instrument de informare a proprietarilor și ca substitut al înscrisului oficial asumat. În momentul în care proprietarul este trimis la platformă pentru a-și verifica soldul, a-și consulta istoricul sau a descărca documente justificative, platforma iese din rolul de instrument intern și devine sursă probatorie principală — fără să fie pregătită tehnic, juridic sau arhitectural pentru acest rol.

**Nu atacăm platforma ca produs — atacăm utilizarea ei ca substitut al documentului oficial, în dauna drepturilor legale ale proprietarilor.** Toate vulnerabilitățile descrise în prezentul raport decurg din această confuzie de roluri, tolerată și uneori încurajată de practicile curente din industrie.

## Metodologie și limitări

Constatările din prezentul raport se bazează pe: (1) practica de teren AuditBloc, acumulată în peste 500 de solicitări de consultanță; (2) sondajul comunitar AuditBloc desfășurat în aprilie 2026 pe platformele TikTok și Facebook; și (3) analiza comparativă a unor platforme de gestiune utilizate pe scară largă în România, cu arhitecturi diferite — date locale și date în cloud — și modele comerciale diferite.

Sondajul comunitar AuditBloc are caracter consultativ și exploratoriu, **nefiind un sondaj statistic reprezentativ la nivel național**. Rolul său este de a confirma recurența unor situații semnalate în practica de teren, nu de a produce procente generalizabile.

Raportul este intenționat **vendor-agnostic**: nu evaluează branduri, ci identifică vulnerabilități recurente și standarde minime necesare pentru ca o platformă să poată susține transparența probatorie. AuditBloc deține un dosar de suport tehnic — documentații publice ale dezvoltatorilor, capturi și teste de utilizare — care fundamentează constatările și poate fi pus la dispoziție în proceduri oficiale.

Citatele tehnice atribuite dezvoltatorilor în secțiunea 3 a prezentului raport sunt extrase exclusiv din documentația publică oficială (FAQ, forum tehnic, manual de utilizare) accesibilă oricui pe internet, cu indicarea sursei și a datei accesării sub fiecare citat. Prezentul raport reprezintă o analiză critică, formulată în interes public, asupra unui fenomen sistemic identificat în industria platformelor de gestiune a asociațiilor de proprietari și nu vizează prejudicierea reputației niciunui dezvoltator.

## 1. Cadrul legal — ce prevede Legea 196/2018

Art. 28 alin. (1) din Legea nr. 196/2018 garantează proprietarului dreptul de a solicita și primi copii după orice document al asociației. Legea nu face referire la platforme digitale, linkuri sau exporturi — ci la **documente**, în sensul juridic al termenului: înscrisuri asumate, identificabile, verificabile.

Art. 28 alin. (4)-(5) prevede traseul de notificare și escaladare în cazul în care accesul la documente nu este facilitat. Art. 66 stabilește obligațiile administratorului privind întocmirea și păstrarea documentelor asociației. Nicio prevedere din Legea 196/2018 nu recunoaște platforma digitală ca substitut al înscrisului oficial asumat. Cu toate acestea, în practica curentă, trimiterea proprietarului către platformă a devenit răspunsul standard la orice solicitare de documente.

## 2. Constatările AuditBloc

Constatările prezentului raport sunt rezultatul cumulat al practicii de teren AuditBloc și al sondajului comunitar din aprilie 2026 desfășurat pe platformele TikTok și Facebook, care a generat sute de răspunsuri și zeci de distribuiri organice. Au fost identificate mai multe platforme de gestiune utilizate de asociațiile respondente — cu modele comerciale diferite: licență perpetuă cu date locale, abonament lunar cu date în cloud pe serverele dezvoltatorului — toate prezentând în grade diferite vulnerabilitățile descrise în prezentul raport. Un număr semnificativ de respondenți confirmă că asociația lor nu utilizează nicio aplicație digitală.

### 2.1. Istoricul disponibil

Răspunsurile sunt uniforme: istoricul disponibil în aplicație este limitat, iar în mai multe cazuri începe de la data preluării administrației curente. Datele anterioare implementării platformei sunt irecuperabile prin aplicație — fapt care, în sine, nu ar constitui o problemă dacă soldurile de pornire ar fi fost certificate în mod corespunzător. Așa cum vom arăta în secțiunea 3.4, problema reală nu este absența

istoricului anterior, ci absența certificării soldurilor inițiale și a trasabilității continue din momentul implementării.

## 2.2. Documentele accesibile — blocarea discreționară confirmată

Configurația accesului este **discreționară, controlată exclusiv de administrator**, fără niciun temei în Legea 196/2018. Cazul cel mai elocvent din sondaj: un respondent descrie cum administratorul a dezactivat progresiv accesul — înainte aveau acces la facturi și contracte, astăzi văd doar avizier și contoare. Alte constatări:

- fișe apartament — nu se găsesc sau nu sunt disponibile;
- rapoarte financiare — absente;
- contracte — incomplete sau lipsă totală;
- facturi — introduse parțial sau deloc de către administrator;
- acces la documentele contabile — exclusiv al administratorului, nu al proprietarului.

Concluzia unui respondent rezumă perfect mecanismul: *"el decontează, el încasează, el face ce vrea în platformă și cont."*

## 2.3. Autenticitatea documentelor — NU unanım

Răspunsul este negativ în cvasi-totalitatea cazurilor. Acolo unde există o formă de asumare, aceasta constă în semnătura electronică a administratorului pe documentul exportat — manuală și selectivă, nu un standard tehnic garantat al platformei. Sondajul a confirmat și un efect judiciar concret: o asociație a avut o **contestație în instanță a unui document din aplicație prezentat ca probă** — documentul nu era asumat în formă oficială și nu a putut fi opus instanței cu certitudine.

## 3. Cele cinci vulnerabilități sistemice

### 3.1. Lipsa semnăturii de autenticitate a aplicației — documentele pot fi suprascrise

Distincția esențială: **autenticitatea documentului** nu este același lucru cu **imuabilitatea sursei din care a fost generat**.

O semnătură electronică pe un document exportat certifică acel fișier la momentul descărcării. Nu certifică însă nimic despre datele din spatele lui și nu împiedică aplicația să genereze a doua zi un document identic ca formă, pentru aceeași lună și același apartament, cu valori diferite. Ambele documente sunt „autentice” din perspectiva semnăturii electronice. Ambele sunt contradictorii. Niciuna nu dovedește că cealaltă e falsă.

Aceasta nu este o ipoteză — este o funcționalitate documentată tehnic de către dezvoltator în FAQ-ul oficial:

"Dacă există deja încărcată o variantă a unui raport (ex: ați tipărit Lista de plată cu bifa afișeză pe [www.e-bloc.ro](http://www.e-bloc.ro)) și faceți o nouă tipărire, programul vă întreabă dacă doriți să SUPRASCRIEȚI varianta existentă."

Sursă: FAQ XiSoft — <https://www.xisoft.net/faq.php?faq=39&pos=27> (accesat în aprilie 2026)

Documentul anterior — indiferent dacă era semnat electronic — dispare fără urmă. Proprietarul poate demonstra diferența doar dacă a descărcat ambele versiuni — ceea ce în practică nu se întâmplă sistematic.

Standardul real presupune o **semnătură criptografică la nivelul aplicației** — un hash de integritate aplicat automat fiecărei înregistrări, care certifică că datele nu au fost modificate sau înlocuite ulterior.

### 3.2. Lipsa trasabilității înregistrărilor — luna închisă poate fi redeschisă fără urmă

Acesta este poate cel mai grav aspect tehnic confirmat din surse oficiale ale dezvoltatorilor. Redeschiderea unei luni închise este o procedură documentată oficial:

"Dacă greșeala este în luna anterioară de cheltuieli (...) se poate redeschide luna (se vor pierde datele din ultima lună). Mai exact: mergeți în meniul Fișiere, Restaurează asociația, selectați copia Luna X Înainte închidere și dați Restaurează asociația. Faceți corecția și închideți luna din nou."

Sursă: FAQ BlocManagerNET — <https://blocmanagernet.ro/faq.php?faq=4&pos=10> (accesat în aprilie 2026)

Procedura permite ștergerea perioadei curente și revenirea la versiunea anterioară — fără jurnal de audit, fără notificare, fără urmă a modificărilor operate. În cazul platformelor cu date locale, oricine are acces la fișierele de pe calculator poate efectua aceeași operațiune prin manipularea directă a fișierelor de backup.

Standardele minime care lipsesc:

- jurnal de audit imutabil — cine, când, ce a modificat și valoarea anterioară;
- blocare tehnică reală a perioadelor certificate — fără posibilitate de redeschidere prin manipulare de fișiere;
- trasabilitatea modificărilor autorizate excepțional — cine a solicitat, cine a autorizat, ce s-a modificat;
- notificarea proprietarului la orice modificare care îi afectează soldul sau istoricul.

### 3.3. Blocarea discreționară a accesului proprietarului

Platformele permit administratorului să configureze selectiv ce vede fiecare proprietar, fără niciun temei în Legea 196/2018. Funcționalitatea este documentată oficial de dezvoltator:

"Administratorul asociației poate să aleagă paginile la care să aibă acces utilizatorii. Din programul BlocManagerNET, meniul Online, Opțiuni... se alege paginile implicite la care primește acces un utilizator local nou creat."

Sursă: FAQ XiSoft — <https://www.xisoft.net/faq.php?faq=39&pos=27> (accesat în aprilie 2026)

Astfel administratorul poate dezactiva complet accesul la facturi, contracte sau documente contabile, fără nicio constrângere din partea platformei.

O întrebare simplă demolează orice justificare tehnică pentru această configurare: dacă datele sunt deja introduse în aplicație pentru generarea listelor de plată, **efortul de a le face vizibile proprietarilor este zero**. Decizia de a le ascunde este activă și deliberată. Sondajul a documentat și cazul extrem: blocarea accesului ca instrument de represalii împotriva unui proprietar care ridicase întrebări despre nereguli.

### 3.4. Absența raportului de sold inițial certificat — punctul zero fictiv

La inițializarea oricărei aplicații, soldurile de pornire sunt introduse de administrator fără nicio verificare externă. Responsabilitatea verificării corectitudinii datelor inițiale aparține exclusiv utilizatorului — așa cum dezvoltatorul precizează explicit în răspunsurile oficiale:

*"Preocuparea dumneavoastră ar trebui să fie dacă ați introdus bine datele (dacă soldul de casă la data X este real, dacă datoriile asociației și a proprietarilor sunt corecte etc) — nu dacă situația soldurilor este echilibrată sau nu."*

Sursă: Forum oficial XiSoft — <https://bloc-manager.ro/forumbb/viewtopic.php?f=2&t=225> (accesat în aprilie 2026)

Cu alte cuvinte, platforma nu certifică și nu poate certifica corectitudinea punctului de pornire — aceasta este responsabilitatea exclusivă a administratorului care introduce datele.

Standardul contabil corect impune ca la orice preluare de gestiune să existe un **raport de sold inițial certificat** — fonduri, restanțe pe apartamente, datorii furnizori, avansuri — semnat de cenzor și aprobat de președinte. Practica AuditBloc nu a întâlnit niciodată un astfel de document. **Punctul zero al evidenței digitale este fictiv — și pe un punct zero fictiv se poate construi orice.**

Fără raportul de sold inițial certificat, trasabilitatea în aplicație este o iluzie: înregistrările ulterioare pot fi corecte în totalitate, dar nu pot fi verificate în raport cu o bază de pornire asumată.

### 3.5. Licența aplicației aparține administratorului, nu asociației — datele pleacă cu administrația

În majoritatea cazurilor, titularul licenței sau abonamentului este firma de administrare, nu asociația. Consecința directă, documentată în practica de teren: la rezilierea contractului, administratorul pleacă cu accesul la baza de date, iar asociația pierde istoricul propriei evidențe. Practica AuditBloc a întâlnit situații în care administratorul anterior a blocat accesul la datele asociației după plecarea din contract, iar noua administrație a trebuit să pornească de la zero.

Indiferent de modelul tehnic — date locale sau cloud — principiul este același: **titularitatea datelor trebuie să aparțină asociației, nu celui care gestionează temporar**. Analogia corectă este cu contul bancar: nimeni nu acceptă ca un cont bancar al asociației să fie deschis pe numele administratorului.

Principiile corecte:

- Titularul licenței/abonamentului trebuie să fie exclusiv reprezentantul legal al asociației — confirmat prin mandat, schimbare doar prin mandat nou, ca la contul bancar.
- Administratorul primește acces operațional, nu proprietate asupra datelor. Accesul său la modificarea înregistrărilor este limitat la lunile deschise — necertificate încă.

- Certificarea listei lunare de către cenzor și aprobarea de către președinte închid luna — din acel moment, nicio modificare nu mai este posibilă fără procedură formală trasabilă.
- Arhiva asociației rămâne la asociație — transferul de acces către un nou administrator se face fără pierderea datelor și fără intermedierea firmei anterioare, cu drept necondiționat de export complet.

Prin contractul de administrare, asociația poate și trebuie să impună utilizarea exclusivă a aplicației pentru calculul cheltuielilor și emiterea listelor — aceasta îi conferă controlul complet asupra arhivei financiar-contabile, cu condiția că aplicația respectă nivelurile de acces și imuabilitatea perioadelor certificate.

## 4. Mecanismul de opacizare

Cele cinci vulnerabilități formează un mecanism circular confirmat atât de practica AuditBloc cât și de răspunsurile sondajului:

- Pasul 1 — Proprietarul solicită documente conform art. 28 Legea 196/2018.
- Pasul 2 — Asociația/administratorul refuză documentul oficial și trimite proprietarul către platformă.
- Pasul 3 — Platforma nu asigură imuabilitatea datelor, nu asigură trasabilitatea înregistrărilor, nu asigură autenticitatea sursei și poate fi configurată să nu arate proprietarului documentele relevante.
- Pasul 4 — Proprietarul nu poate verifica, nu poate demonstra modificările, nu poate opune documentul în mod cert într-o contestație sau în instanță.
- Pasul 5 — Asociația este protejată de propria lipsă de transparență, cu alibi tehnic furnizat involuntar de platformă.

Rezultatul: legea dă drepturi proprietarului — mecanismul le golește de conținut practic.

## 5. Conflictul de interese în modelul de business al platformelor

Lipsurile tehnice descrise nu sunt doar probleme izolate de implementare, ci reflectă și un dezechilibru structural al modelului comercial: **clientul plătitor al aplicației este administratorul — nu proprietarul.**

Modelul comercial creează stimulente ca prioritățile de dezvoltare să fie orientate către plătitorul direct (administratorul), nu către beneficiarul final (proprietarul). Funcții precum jurnalul de audit imutabil, blocarea tehnică a perioadelor certificate, certificarea soldurilor inițiale sau titularitatea licenței pe CIF-ul asociației cresc costul și fricțiunea operațională, dar sunt esențiale pentru auditabilitate și probatoriu. În plus, pentru o parte din platforme, implementarea trasabilității complete presupune modificări arhitecturale majore, dificil de livrat incremental în produse dezvoltate cu mulți ani în urmă.

**Proprietarul român de apartament este singurul participant din ecosistemul asociației care nu are un reprezentant în ecuația tehnologică.** Administratorul are aplicația — construită pentru el. Dezvoltatorul are clientul — administratorul. Proprietarul are iluzia transparenței — și atât.

## 6. Un precedent relevant — servicii financiare nereglementate

În absența unui cadru de reglementare specific platformelor de gestiune a asociațiilor, funcționalitatea de procesare a plăților prin intermediul unei platforme cunoscute pe piața românească a fost suspendată după o comunicare a Băncii Naționale a României privind neaplicarea unei excluderi și solicitarea suspendării serviciilor de plată. Dacă serviciile financiare au necesitat intervenția autorității de supraveghere, este legitim să întrebăm de ce serviciile de evidență și documentare — cu impact direct asupra drepturilor legale ale proprietarilor — nu beneficiază de același nivel de atenție.

## 7. Recomandări AuditBloc

### Către proprietari

Orice solicitare de documente adresată asociației trebuie să ceară explicit documente în formă oficială asumată — semnate de persoanele competente, datate, identificabile, cu număr de înregistrare și, acolo unde asociația utilizează ștampilă, ștampilate. Platforma digitală este un instrument de lucru intern — nu un substitut legal al înscrisului oficial. Refuzul de a furniza documente în formă oficială asumată și simpla trimitere către platformă pot fi sesizate pe traseul prevăzut de art. 28 alin. (4)-(5) din Legea 196/2018 și pot intra, după caz, în analiza autorității competente inclusiv din perspectiva art. 102 alin. (1) lit. e).

### Către asociații și organe de conducere

Asociațiile trebuie să solicite și să dețină titularitatea licenței/abonamentului aplicației pe CIF-ul propriu, cu titularul confirmat prin mandat. La preluarea oricărei administrații, cenzorul trebuie să certifice un raport de sold inițial complet. Prin contractul de administrare, asociația trebuie să impună utilizarea exclusivă a aplicației pentru calculul cheltuielilor, cu niveluri de acces distincte și imuabilitatea perioadelor certificate.

### Către administratori

Platforma digitală este un instrument de eficiență operațională, nu o scutire de obligații legale. Furnizarea de documente în formă oficială asumată rămâne o obligație legală independentă de existența platformei. Blocarea discreționară a accesului proprietarului la documentele proprii încalcă art. 28 din Legea 196/2018.

### Către dezvoltatorii de aplicații

AuditBloc solicită public implementarea următoarelor standarde minime:

- semnătură criptografică de autenticitate la nivelul aplicației — care să împiedice regenerarea și înlocuirea documentelor deja asumate fără urmă;
- jurnal de audit imutabil pentru toate modificările din baza de date;
- blocare tehnică reală a perioadelor certificate de cenzor și aprobate de președinte — fără posibilitate de redeschidere prin manipulare de fișiere sau suprascriere;
- modul de raport de sold inițial — generat la implementare și certificabil de cenzor;

- titularitate pe CIF-ul asociației — confirmată prin mandat, schimbare doar prin mandat nou, ca la contul bancar;
- niveluri de acces distincte — operațional pentru administrator, verificare pentru cenzor, aprobare pentru președinte, vizualizare pentru proprietar — neconfigurabil discreționar;
- drept necondiționat de export complet al datelor de către asociație — indiferent de starea contractului cu administratorul.

### Către autorități — MDLPA, autorități locale

AuditBloc solicită clarificări legislative sau normative privind: condițiile pe care un document generat digital trebuie să le îndeplinească pentru a substitui înscrisul oficial asumat; standardele minime de trasabilitate și autenticitate pentru platformele de gestiune; obligația certificării soldurilor inițiale la preluarea oricărei administrații; regimul de titularitate a licenței/abonamentului în raport cu personalitatea juridică a asociației.

## 8. Concluzie

Digitalizarea administrării asociațiilor de proprietari este un progres real. Devine însă un regres atunci când este folosită pentru a substitui obligații legale clare cu instrumente tehnice fără valoare juridică certă și când aparența de transparență maschează problemele de gestiune.

Constatările AuditBloc — din practica de teren, din cele 500+ consultanțe și din sondajul comunitar — indică un fenomen recurent, la scară națională: lipsa unor standarde minime de auditabilitate și imuabilitate atunci când platformele sunt utilizate ca sursă probatorie principală pentru proprietari și ca substitut al înscrisului asumat. Cele cinci vulnerabilități descrise în raport apar în grade diferite în platformele analizate și, mai important, produc același efect practic: perioada considerată închisă poate deveni modificabilă fără trasabilitate suficientă; pot apărea versiuni diferite ale aceluiași raport; soldurile inițiale pot fi introduse fără certificare externă; iar, în anumite modele contractuale, istoricul poate rămâne dependent de administrator.

Documentul oficial asumat — semnat, datat, identificabil — nu poate fi înlocuit de un export dintr-o platformă nereglementată. Până când cadrul legal și tehnic nu va impune standarde minime clare, proprietarul trebuie să știe că are dreptul să ceară documentul oficial și că refuzul de a-l furniza este sancționabil.

*Prezentul raport este însoțit de două instrumente practice destinate asociațiilor care doresc să acționeze imediat pe baza constatărilor de mai sus: Anexa A — Checklist AuditBloc pentru evaluarea platformelor de gestiune și Anexa B — Clauză contractuală standard pentru contractul de administrare.*

„Încrederea nu se cere, se **VERIFICĂ**”

**AuditBloc — Audit de conformitate pentru asociații de proprietari**

auditbloc.ro | info@auditbloc.ro | CIF: 53167027 | Reg. com.: J2025099820001

Raport publicat în aprilie 2026. Reproducerea integrală sau parțială este permisă cu menționarea sursei.

## Anexa A — Checklist AuditBloc

*"Platformă OK pentru transparență reală în asociații"*

O platformă poate fi folosită ca instrument de informare a proprietarilor doar dacă îndeplinește, cumulativ, următoarele standarde minime:

### 1. Imuabilitate după certificare

După certificarea listei lunare (cenzor) și aprobarea (președinte), perioada devine blocată tehnic. Nu poate fi redeschisă sau modificată fără procedură formală și trasabilă, cu jurnal de audit complet.

### 2. Jurnal de audit imutabil (audit trail)

Există un jurnal de audit care păstrează: cine, când, ce a modificat, valoarea anterioară și valoarea nouă. Jurnalul nu poate fi șters sau editat de niciun utilizator al platformei.

### 3. Versionare a rapoartelor / prevenirea suprascrierii

Platforma nu permite suprascrierea fără urmă a unui raport deja generat. Dacă se generează o versiune nouă, aceasta apare ca V2, V3... cu istoric complet (timestamp + autor) și păstrarea variantei anterioare.

### 4. Semnătură criptografică la nivel de aplicație

Sistemul aplică automat un mecanism de integritate (hash/semnătură) astfel încât datele certificate să nu poată fi modificate sau înlocuite fără detectare, indiferent dacă documentul exportat este sau nu semnat electronic.

### 5. Raport de sold inițial (punct zero) — certificabil

La implementare sau la preluarea unei administrații există un raport de sold inițial (fonduri, restanțe pe apartamente, datorii furnizori, avansuri, alte elemente de activ/pasiv) care poate fi semnat de cenzor și aprobat de președinte ca document de bază pentru trasabilitatea ulterioară.

### 6. Titularitatea licenței/abonamentului pe CIF-ul asociației

Licența/abonamentul și contul principal al platformei sunt înregistrate pe CIF-ul asociației, nu al firmei de administrare. Titularul este reprezentantul legal al asociației, confirmat prin mandat. Schimbarea titularului se face exclusiv prin prezentarea unui mandat nou — analog procedurii de la contul bancar.

### 7. Drept necondiționat de export complet al datelor

Asociația poate exporta integral baza de date (istoric, rapoarte, documente încărcate) oricând, în format utilizabil, indiferent de relația contractuală cu administratorul și fără intermedierea acestuia.

### 8. Roluri și permisiuni standardizate, non-discreționare

Există roluri distincte cu permisiuni clare: administrator (operare), cenzor (verificare), președinte (aprobare), proprietar (vizualizare). Accesul proprietarului la documente relevante privind cheltuielile comune și situația propriului apartament nu poate fi restricționat arbitrar de către administrator.

## 9. Notificare la modificări cu impact

Orice modificare care afectează soldul sau istoricul unui apartament generează notificare automată către proprietar și rămâne în jurnalul de audit, inclusiv motivul modificării și autorizarea acesteia.

## 10. Trasabilitate completă pentru sumele din listă

Pentru fiecare poziție din lista de plată, proprietarul poate urmări lanțul: factură → document justificativ → algoritm de repartizare → rezultat. Verificarea elementelor nu depinde de bunăvoința administratorului.

**Notă AuditBloc:** Dacă platforma nu îndeplinește aceste standarde minime cumulativ, ea rămâne un instrument intern de lucru al administratorului. Nu poate substitui înscrisul oficial asumat și nu poate fi folosită ca răspuns la solicitările de documente formulate de proprietari în baza art. 28 din Legea 196/2018.

## Anexa B — Clauză contractuală standard

"Gestiune digitală, titularitate, acces și export — standard minim AuditBloc"

(de inserat în contractul de administrare)

### Art. X — Platforma de gestiune și proprietatea datelor

(Numerotarea articolului se adaptează în funcție de structura contractului existent.)

#### 1. Titularitate și control

Părțile convin că platforma de gestiune utilizată pentru evidența financiar-contabilă și emiterea listelor de plată este utilizată în interesul exclusiv al Asociației. Contul principal, licența/abonamentul și orice drept de administrare asupra bazei de date vor fi înregistrate pe CIF-ul Asociației, iar titularul contului va fi reprezentantul legal al Asociației, confirmat prin mandat. Schimbarea titularului se face exclusiv prin prezentarea unui mandat nou.

#### 2. Acces operațional vs. proprietate asupra datelor

Administratorul primește acces operațional strict necesar pentru operare (introducere date, emitere rapoarte), fără dobândirea vreunui drept de proprietate asupra bazei de date, asupra istoricului sau asupra documentelor încărcate. La încetarea contractului, accesul Administratorului se revocă fără condiționări.

#### 3. Export complet necondiționat

Asociația are drept necondiționat de a exporta integral baza de date, rapoartele și documentele încărcate, în format utilizabil, în orice moment al executării contractului. Administratorul va facilita exportul la cerere în termen de \_\_\_ zile lucrătoare, fără costuri suplimentare, cu excepția costurilor directe solicitate de furnizorul platformei (dacă există), dovedite documentar.

#### 4. Acces și transparență pentru proprietari

Platforma nu poate fi folosită pentru a limita arbitrar accesul proprietarilor la informații sau documente care privesc cheltuielile comune și situația propriului apartament. Orice restricție de acces se poate dispune numai în baza unei decizii a organelor asociației și nu poate contraveni obligațiilor legale de transparență și de furnizare a copiilor după documente prevăzute la art. 28 din Legea 196/2018.

#### 5. Închidere lunară și blocare tehnică

Administratorul va opera închiderea perioadelor (luna) numai după verificarea de către cenzor și aprobarea de către președinte. Din momentul certificării și aprobării, perioada se consideră certificată și nu se modifică ulterior. Orice corecție ulterioară se realizează prin procedură formală (notă de corecție sau regularizare în luna curentă), cu trasabilitate completă și justificare scrisă.

#### 6. Raport de sold inițial la preluare

La preluarea gestiunii și la implementarea sau inițializarea platformei, Administratorul este obligat să întocmească un raport de sold inițial complet (fonduri, restanțe pe apartamente, datorii furnizori,

avansuri, alte elemente de activ și pasiv) care va fi verificat de cenzor și aprobat de președinte. Raportul devine document de bază pentru trasabilitatea ulterioară.

### **7. Obligație de furnizare a documentelor în formă asumată**

Părțile recunosc că platforma digitală este un instrument de lucru intern și nu substituie obligația de furnizare a documentelor în formă oficială asumată — semnate de persoanele competente, datate, identificabile, cu număr de înregistrare și, acolo unde Asociația utilizează ștampilă, ștampilate — atunci când proprietarii solicită copii după documente conform drepturilor lor legale. Trimiterea exclusivă către platformă nu echivalează cu furnizarea documentelor solicitate și poate fi sesizată pe traseul prevăzut de art. 28 alin. (4)-(5) din Legea 196/2018.

### **8. Predare la încetarea contractului**

La încetarea contractului, Administratorul va preda Asociației: (i) export complet al bazei de date, (ii) arhiva documentelor încărcate, (iii) rapoartele lunare și istoricul, (iv) datele de acces ale contului Asociației (dacă este cazul), în termen de \_\_\_ zile lucrătoare, pe bază de proces-verbal. Nicio sumă nu poate fi condiționată de această predare, cu excepția creanțelor certe, lichide și exigibile stabilite prin documente.

**Notă de utilizare:** completați spațiile "\_\_\_ zile" cu termene scurte (3-5 zile lucrătoare). Pentru forță în executare, recomandăm introducerea unui mecanism de sancțiune contractuală (penalitate/zi de întârziere). Numerotarea articolului principal (Art. X) se adaptează în funcție de structura contractului existent.