

CONTRACT DE MANDAT

Presedinte Asociatie de Proprietari

Incheiat conform prevederilor Legii **196/2018** si a Hotararii Adunarii Generale a Asociatiei

Capitolul 1. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. Asociatia de Proprietari _____ cu sediul social în localitatea _____ Str. _____ nr. _____, bl. _____ având codul unic/fiscal de înregistrare _____, reprezentată prin **Comitetul Executiv al Asociatiei** format din urmatoorii membrii: (**numele tuturor membrilor comitetului executiv**)

1.2. _____ cu domiciliul in localitatea _____, , Str. _____ nr. _____, Bloc _____, Scara _____, Ap. _____ posesor al cartii de identitate seria _____, nr _____ eliberata de _____, avand CNP _____, **in calitate de Presedinte Asociatie ales,**

am incheiat prezentul **contract de mandat** pentru functia de **Presedinte al Asociatiei**, conform prevederilor legii **196/2018** si a Hotararii Adunarii Generale a Asociatiei adoptata in data de _____ in urmatoarele conditii asupra carora am convenit:

2.1. Obiectul prezentului contract consta in mandatarea dlui/dnei _____ conform prevederilor legii **196/2018** si a Hotararii Adunarii Generale a Asociatiei adoptata in data de _____ **sa reprezinte asociatia din functia de Presedinte Asociatie**, in conditiile legii, ale statutului asociatiei si ale dispozitiilor Comitetului Executiv.

Capitolul 3. OBLIGATIILE PRESEDINTELUI (conform prevederilor legii 196/2018)

3.1. Pentru ducerea la indeplinire a mandatului si respectiv indeplinirea obiectului contractului de mandat, Presedintele Asociatiei ca parte a obligatiilor atribuite prin lege, statutului asociatiei si a dispozitiilor Comitetului Executiv are urmatoarele obligatii si atributii:

- în baza mandatului acordat de adunarea generală, reprezintă asociația de proprietari în relațiile cu terții, inclusiv în acțiunile în instanță, raspunde si asigura impreuna cu membrii Comitetului Executiv implementarea legilor in vigoare, a procedurilor si a regulamentelor interne la toate nivelurile activitatii asociatiei de proprietari;

- semnează documentele asociației de proprietari conform prevederilor legale si in acord cu hotararile Adunarilor Generale si a deciziilor Comitetului Executiv; infiinteaza, conduce si organizeaza comisii de receptie a lucrarilor de reparatii si imbunatatire a conditiilor din condominiu

executate in baza contractelor aprobate in conditiile legii de Adunarea Generala si/sau Comitetul Executiv;

- supraveghează și urmărește corecta punere în aplicare a hotărârilor adunării generale, respectarea prevederilor statutului și acordului de asociere, precum și aplicarea deciziilor comitetului executiv;

- aduce la cunoștință proprietarilor prevederile statutului și regulamentului condominului;

- răspunde în scris la sesizările și contestațiile scrise ale proprietarilor din condominiu în termen de maximum 10 zile de la primirea acestora;

- asigura dreptul legal al tuturor proprietarilor prevazut la art. 28 alin 1 din Legea 196/2018 să fie informați în legătură cu toate aspectele ce privesc activitatea asociației, să solicite în scris și să primească copii după orice document al acesteia. Proprietarii care solicită copii după documentele asociației de proprietari vor suporta costul de multiplicare al acestora.

- gestionează modul de îndeplinire a obligațiilor ce revin asociației de proprietari în raport cu autoritățile publice;

- prezintă spre verificare la solicitarea organelor de abilitate, toate documentele asociației, oferind toate informațiile solicitate;

- poate propune, în scris, comitetului executiv sau adunării generale, după caz, măsuri împotriva celor care nu respectă regulamentul condominului, hotărârile și deciziile asociației de proprietari, conform prevederilor legale și statutare;

- întocmește și actualizează cartea de imobil, în conformitate cu legislația în vigoare;

- păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a construcției, precum și a celorlalte documente privitoare la activitatea asociației de proprietari, avand in vedere prevederile legale in care se mentioneaza ca: "Unitățile deținătoare a cărții tehnice a clădirilor sunt obligate să transmită asociațiilor de proprietari, cu titlu gratuit, cărțile tehnice ale construcțiilor, la solicitarea acestora. Unitățile în arhiva cărora se găsesc proiectele clădirilor sunt obligate să elibereze asociațiilor de proprietari copii ale proiectelor de clădiri elaborate. Costul executării copiilor este suportat de asociația de proprietari solicitantă. În lipsa cărții tehnice a construcției și/sau a proiectului, asociația de proprietari are obligația reconstituirii acestora, în conformitate cu prevederile legale în vigoare".

- convoaca Adunarea Generala, cel puțin odata pe an, in primul trimestru si întocmește tabelul convocator și afișul pentru avizier pentru adunările generale și asigură semnarea acestuia de către proprietari; Anunta toti proprietarii prin afişare la avizier și pe bază de tabel nominal convocator sau, în cazul proprietarilor care nu au fost anunțați pe baza tabelului nominal convocator, prin poștă cu scrisoare recomandată, cu conținut declarat și confirmare de primire, asupra oricărei adunări generale a asociației de proprietari, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită, inclusiv cu privire la ordinea de zi a adunării generale, cu excepția adunărilor generale extraordinare sau a adunărilor generale reconvocate care se pot convoca, în condițiile prevăzute in Legea 196/2018 la art. 47 alin. (3), cu cel puțin 3 zile înainte de data stabilită.

- asigură informarea proprietarilor cu privire la ordinea de zi a adunărilor generale, cu cel puțin 10 zile înainte de data stabilită pentru aceasta;
- afișează programul de încasări și datele de contact ale administratorului, ale membrilor comitetului executiv și ale membrilor comisiei de cenzori ori, după caz, ale cenzorului;
- afișează la avizier hotărârile adunării generale și ale ședințelor comitetului executiv precum și rapoartele de cenzorat în termen de maximum 7 zile de la data la care au avut loc acestea;
- în cazul modificării cadrului legislativ privind asociațiile de proprietari, președintele convoacă adunarea generală a asociației de proprietari pentru modificarea conformă a statutului asociației;
- informează proprietarii din condominiu cu privire la toate restricțiile referitoare la culoare, aspect, materiale și altele asemenea, stabilite prin regulamentul local de urbanism, conform informațiilor furnizate de autoritățile administrației publice locale;
- conduce ședințele adunărilor generale și ale comitetului executiv;
- afișează la avizier lista contractelor asociației de proprietari cu furnizorii de utilități publice, cu administratorul și cu personalul angajat sau contractual al asociației;
- afișează la avizier lista și datele de contact ale instituțiilor cu atribuții de inspecție și control la care pot fi sesizate eventualele nereguli legate de activitatea organelor de conducere ale asociației de proprietari ale administratorului, respectiv ale membrilor asociației.
- convoacă cel puțin odată pe luna Comitetul Executiv pe bază de tabel convocator, cu cel puțin 5 zile înainte de data stabilită pentru ședință, și informează membrii comitetului și cenzorul cu privire la ordinea de zi propusă a discuțiilor care vor face obiectul deciziei scrise a Comitetului Executiv ce va fi adoptată în cadrul ședinței. Conduce ședința comitetului și consemnează în registrul unic de procese verbale al asociației de proprietari decizia Comitetului Executiv; se asigură că este semnată de către toți membrii comitetului prezenți și o supune avizului de legalitate al cenzorului. După obținerea avizului de legalitate din partea cenzorului, afișează la avizier decizia Comitetului Executiv în termen de maxim 7 zile de la data adoptării acesteia.
- acționează în instanță proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuție la cheltuielile asociației mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afișarea listei, informând membrii asociației prin afișare la avizier.
- întocmește și depune cerere de înscriere a ipotecii imobiliare legală în cartea funciară pe baza extraselor de pe ultima listă lunară de plată a cotelor de contribuție din care rezultă suma datorată cu titlu de restanță, pentru fiecare restanțier, numai după împlinirea termenelor prevăzutei Legii 196/2018 la art.78 alin.(2). Ipoteca imobiliară legală se radiază la cererea președintelui asociației de proprietari, pe baza chitanței ori a altui înscris prin care asociația confirmă plata sumei datorate.

Președintele asociației de proprietari are obligația radierii ipotecii imobiliare, legale, în termen de cel mult 10 zile de la data la care suma datorată cu titlul de restanță a fost plătită de către proprietar. Pentru nerespectarea termenului prevăzut în lege președintele asociației de proprietari răspunde pentru prejudiciile directe sau indirecte aduse proprietarului.

- solicita autoritatilor abilitate întocmirea unei documentații cadastrale, prin punerea la dispoziție a cărții tehnice a imobilului și cu respectarea prevederilor în vigoare în cazul în care suma cotelor-părți indivize din actele de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare proprietate individuală din clădirea care constituie condominiul, nu este egală cu 100%. Comunica și pune la dispoziția administratorului pentru întocmirea evidentelor contabile și cenzorului pentru verificare actele doveditoare ale tuturor cotelor parti indivize care sunt prevazute in listele de intretinere si evidentele contabile ale asociatiei.

- asigura inscrierea ulterioară 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, acțiune care 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 păstrează la sediul asociației și se prezintă compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, la solicitare a acestora.

Acordul de asociere și statutul asociației de proprietari, actualizate, se depun de către președintele asociației de proprietari, ori de câte ori sunt modificări, la judecătoria în a cărei rază teritorială se află condominiul. Se vor întocmi și depune la judecatorie în sensul prevederilor Legii 196/2018 și acte adiționale pentru proprietarii care au depus cerere de înscriere în asociație înainte de data de 28 septembrie 2018 odata cu intrarea în vigoare a noii legi a asociatiilor de proprietari și care încă nu au fost actualizați ca membri ai asociației în acordul de asociere.

- aproba în condițiile legii 196/2018 cererile de introducere sau scoatere de la plata contribuției lunare la cheltuielile asociației a persoanelor care locuiesc în condominiu, care solicita acest fapt și îndeplinesc condițiile legale și regulamentele interne, și comunica lunar către administrator și cenzor evidența centralizată actualizată a tuturor persoanelor care locuiesc pentru fiecare unitate locativă/propritete individuală în parte, în vederea distributiei cheltuielilor lunare pe criteriul prevazut de lege: "cheltuieli pe număr de persoane care locuiesc sau desfășoară activități în proprietăți individuale".

- obiectul prezentului contract de mandat și obligațiile președintelui asociației se completează de drept cu toate celelalte prevederi legale aflate în vigoare la momentul exercitării funcției

Capitolul 4. DURATA CONTRACTULUI

4.1. Durata contractului de mandat al Președintelui Asociației este de _____ ani, începând cu data de _____ în acord cu Hotărârea Adunării Generale a Asociației luată în cadrul sesiunii din data de _____. Mandatul Președintelui încetează la data desfășurării Adunării Generale ordinare din primul trimestru al anului _____.

Pentru prelungirea duratei mandatului Președintelui este necesară o Hotărâre a Adunării Generale în acest sens și întocmirea în formă scrisă a unui act adițional la prezentul contract de mandat.

Capitolul 5. PREȚUL CONTRACTULUI

5.1. In conformitate cu Hotararea Adunarii Generale remunerația presedintelui este de _____ lei/net lunar, plata care se va efectua in conditiile fiscale prevazute de codul fiscal in vigoare.

5.2. Data la care se efectueaza plata salariului presedintelui este de **5** a lunii calendaristice urmatoare in care a fost indeplinita functia de presedinte. Cand ziua de plata a salariului este in zi libera sau de sarbatoare legala plata salariului se face in prima zi lucratoare dupa cea stabilita in contract si care s-a suprapus cu o zi libera sau sarbatoare legala.

5.3. Presedintele va fi remunerat si in perioada de preaviz in cazul demisiei, atat timp cat juridic valabilitatea contractului de mandat este in vigoare.

Capitolul 6. DURATA ZILNICA A EXERCITARII MANDATULUI

6.1. Presedintele asociatiei duce la indeplinire obligatiile ce ii revin conform legii, statutului asociatiei, Hotararilor Adunarii Generale, deciziilor Comitetului Executiv, si ale prevederilor prezentului contract de mandat **in norma de _____ ore pe saptamana./fara norma de timp de lucru impusa de asociatie.**

6.2. Presedintele asociatiei nu beneficiaza de concediu de odihna platit.

6.3. Președintele, in conditiile Legii 196/2018 poate delega, pentru cel mult 90 de zile pe an, atribuțiile sale unui membru al comitetului executiv, fără a fi exonerat de răspundere juridică.

Capitolul 7. INCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Prezentul contract de mandat inceteaza in urmatoarele conditii:

- la incetarea termenului de drept mentionat la punctul 4.1.
- la revocarea din functie a Presedintelui asociatiei prin Hotararea Adunarii Generale chiar daca
- aceasta survine inaintea expirarii duratei termenului contractului mentionat la punctul 4.1.
- prin demisia Presedintelui inaintata in forma scrisa Comitetului Executiv.

În caz de încetare a mandatului președintelui înainte de termen, comitetul executiv convoacă, în termen de 5 zile de la încetarea mandatului, o adunare generală pentru alegerea unui nou președinte.

În cazul schimbării președintelui asociației de proprietari, vechiul președinte este obligat să transmită noului președinte în termen de 5 zile de la încetarea mandatului său, în baza unui proces-verbal de predare-primire vizat de membrii comitetului executiv și de către cenzor/comisia de cenzori, toate documentele și bunurile asociației pe care le-a avut în administrare sau în folosință.

Capitolul 8. RASPUNDEREA PARTILOR

8.1. Pentru neîndeplinirea sau depasirea atribuțiilor si obligatiilor ce ii revine, membrii Comitetului Executiv, inclusive Președintele asociației de proprietari, răspund personal sau în

solidar, după caz, în fața legii și a proprietarilor pentru daunele și prejudiciile cauzate proprietarilor în mod deliberat.

8.2. Presedintele asociatiei are obligatia sa obtina acordul prealabil al Comitetului Executiv si nu are dreptul de a intreprinde actiuni si a angaja/contracta lucrari, servicii, achizitii de materiale in numele si interesul asociatiei fara acordul prealabil al Comitetului Executiv exprimat prin vot direct, in cadrul sedintelor de Comitet si consemnat in deciziile de Comitet cu avizul de legalitate prealabil al cenzorului.

8.3. Raspunderea partilor se completeaza cu responsabilitatile prevazute de legislatia in vigoare cu privire la clauzele prezentului contract.

Capitolul 9. FORTA MAJORA

9.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

9.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 7 zile calendaristice, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

9.3. Dacă în termen de 15 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Capitolul 10. CLAUZE FINALE

10.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

10.2. Prezentul contract, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

10.3. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 2 exemplare, din care cate unul pentru fiecare parte, azi data semnării lui : _____

Comitet Executiv al Asociatiei de proprietari _____

Numele prenumele in clar si semnatura: _____

Numele prenumele in clar si semnatura: _____

Numele prenumele in clar si semnatura: _____

Numele prenumele in clar si semnatura: _____

Numele prenumele in clar si semnatura: _____

Stampila Asociatiei:

PRESEDINTE

Numele prenumele în clar și semnatura:
