

## **Regulament de Ordine Interioară**

### **Asociația pentru Gestiunea Proprietăților de Închiriat (AGPI)**

#### **Versiunea 1 - Aplicabilă începând cu data 23/07/2024**

Subiectul principal al prezentului regulament („**Regulamentul**”) este definirea setului de reguli generale aplicabile membrilor din cadrul Asociației pentru Gestiunea Proprietăților de Închiriat localizată în București, („**Asociația**”);

**Scopul Regulamentului:** Regulamentul de Ordine Interioară este stabilit pentru a asigura un mediu de colaborare și funcționare eficientă a membrilor Asociației pentru Gestiunea Proprietăților de Închiriat, promovând respectul, transparența și bunul mers al activităților desfășurate în cadrul asociației.

#### **1. Membrii Asociației:**

Calitatea de membru al asociației este dată prin respectarea concomitentă a următoarelor criterii:

- recunoaște codul deontologic al domeniului;
- desfășoară în mod direct o activitate în domeniu, își aduce contribuția în domeniu în mod indirect (de tip: activități de management al proprietății) sau pot dovedi un interes valid în domeniul de activitate (de exemplu, sunt în proces de achiziție/subînchiriere proprietate);
- prezintă o cerere de aderare în format digital;

#### **2. Tipuri de Membri:**

Membrii asociației pot fi atât persoane fizice, cât și juridice, care activează în domeniul închirierilor pe termen scurt și lung a locuințelor și a altor facilități de cazare, în România sau care pot face dovada că urmează să întreprindă astfel de activități în România în perioada următoare. Membrii pot activa, de asemenea, în domenii conexe, dar de interes, pentru închirierile pe termen scurt și lung (ex: servicii de management al proprietății, servicii de curățenie, furnizori de consumabile etc).

În asociație se vor putea înscrie următoarele tipuri de membri:

- Membrii de onoare sunt persoane fizice sau juridice cu merite deosebite în dezvoltarea industriei închirierii de imobile din România. Membrii fondatori sunt Membrii de onoare de drept. Fiecare membru de onoare va avea dreptul la un vot.
- Membrii individuali sunt persoanele fizice care aderă la Asociație și care prin activitatea lor dovedesc competență și probitate profesională în domeniul închirierii de imobile. Fiecare membru individual va avea dreptul la un vot.
- Membrii colectivi sunt persoane juridice din România care aderă la prezentul statut, sunt organizații sau agenți economici care desfășoară activitate în domeniul închirierii de imobile sau conexe; membrii colectivi sunt reprezentați prin persoane cu putere de decizie sau desemnate de aceștia. Fiecare membru colectiv va avea dreptul la un vot.

### **3. Drepturi ale Membrilor:**

- Membrii au dreptul de a participa la adunările generale, de a propune și vota în cadrul acestora.
- Membrii au dreptul de a participa la acțiunile cu caracter profesional - alte activități specifice organizate de Asociație.
- Membrii au dreptul de a se implica personal în îndeplinirea scopului și obiectivelor Asociației prin atragerea de donații sau contribuții menite să ofere posibilitatea realizării programelor inițiate de Asociație.
- Membrii au dreptul de a recomanda altor persoane, aderarea la calitatea de membru în Asociație.
- Membrii au dreptul de a fi informați cu legătură la activitățile și inițiativele desfășurate de Asociație.
- Membrii au dreptul de a informa Asociația (reprezentată prin Consiliul director) de orice oportunitate sau risc pe care l-au identificat, indiferent de cadru.

### **14. Obligații ale Membrilor:**

- Membrii au obligația de a respecta prevederile statutului și regulamentului asociației.
- Membrii trebuie să își plătească cotizațiile și alte taxe stabilite de asociație la timp și în conformitate cu procedurile stabilite (cotizațiile se achită anual, în avans iar termenul de plată standard este de 5 zile). Toți membrii plătesc cotizație cu excepția categoriei de membrii de onoare. Toți membrii au drept de vot individual în Adunările Generale.
- Membrii trebuie să își desfășoare activitatea în conformitate cu standardele etice și profesionale stabilite de asociație.
- Membrii trebuie să colaboreze și să se ajute reciproc în cadrul asociației pentru promovarea bunelor practici în domeniul închirierilor.
- Membrii trebuie să fie de acord cu principiile și obiectivele asociației și să se angajeze să le respecte în activitatea lor.
- Membrii trebuie să fie înregistrați și să aibă statutul de membru activ pentru a putea beneficia de drepturile și privilegiile acordate de asociație.
- Este recomandat ca membrii să promoveze Asociația într-o lumină pozitivă. Orice tentativă de a dăuna imaginii Asociației (ex. insultă, calomnie, defăimare) va fi pedepsită prin stingerea imediată a calității de membru, indiferent de cotizația achitată.
- Membrii au obligația de a notifica Asociația (reprezentată prin consiliul director) de orice încălcare a regulamentului de ordine interioară pe care o constată, indiferent de părțile implicate. Notificarea se va face în scris, prin mijloace digitale (e-mail) la adresa office@agpi.ro.

## **5. Funcționarea Asociației:**

- Asociația va organiza adunări generale periodice pentru discutarea și luarea deciziilor importante.
- Deciziile adunărilor generale vor fi luate prin vot, iar fiecare membru va avea un vot.
- Asociația va avea un consiliu de administrație responsabil cu administrarea și conducerea activităților curente ale asociației.
- Asociația va desemna un președinte și/sau un vicepreședinte responsabili cu reprezentarea și gestionarea activităților externe ale asociației.

## **6. Cotizații:**

- Membrii asociației sunt obligați să plătească cotizațiile stabilite în mod regulat și în conformitate cu termenii și condițiile stabilite de către asociație.
- Cotizațiile vor fi calculate și comunicate membrilor în mod transparent, având în vedere nevoile financiare ale asociației pentru desfășurarea activităților curente și pentru atingerea obiectivelor stabilite.
- Neplata cotizațiilor timpurii și în conformitate cu prevederile acestui regulament poate duce la suspendarea sau chiar excluderea din calitate de membru a persoanelor respective, conform procedurilor stabilite de asociație.

### **6.1. Valorile cotizațiilor:**

Începând cu 23/07/2024, valorile aplicabile cotizațiilor sunt următoarele:

4. Membrii onorifici: cotizație anuală 0 RON
5. Membrii individuali sau colectivi vor achita cotizația anuală, în funcție de numărul de proprietăți pe care le dețin sau în funcție de dimensiunea afacerii, după cum urmează:
  - ❖ Au proprietăți:
    - ◆ 1 proprietate: 99 RON / an
    - ◆ 2 proprietăți; 149 RON / an
    - ◆ Între 3 și 15 proprietăți (inclusiv): 249 RON / an
    - ◆ Între 16 și 50 proprietăți (inclusiv): 399 RON / an
    - ◆ Între 51 și 100 proprietăți (inclusiv): 599 RON / an
    - ◆ Peste 101 proprietăți (inclusiv): 799 RON / an
  - ❖ Nu au proprietăți ci afaceri conexe:
    - ◆ Companii mici: 399 RON / an
    - ◆ Companii medii: 699 RON / an
    - ◆ Companii mari: 999 RON / an

În cazul modificării valorilor cotizațiilor, acestea vor fi publicate în noua versiune de Regulamentului de Ordine Interioară.

## **6.2. Recurența plăților:**

Cotizația va fi achitată anual, în avans. Este posibilă achitarea cotizației în tranșe trimestriale, semestriale sau lunare doar cu acordul prealabil al consiliului director.

## **6.3. Metode de plată:**

Cotizația va fi achitată prin direct debit sau transfer bancar. Metoda principală de plată este cea de direct debit. În cazul în care membrii solicită în mod specific plata prin transfer bancar, aceasta va fi oferită ca și alternativă.

## **6.4. Termene de plată:**

Plata cotizației trebuie efectuată în termen de 5 zile de la aprobarea cererii de aderare.

Membrii care nu au reușit să proceseze plata la timp, vor avea termen până la finalul lunii calendaristice în curs pentru remedierea situației. Obligația remedierii revine strict membrilor. Asociația poate oferi suport, dar nu este responsabilă pentru procedurile de remediere. În măsura posibilităților, Asociația se obligă să notifice membrii în legătură cu situațiile de neplată, însă nu va fi răspunzătoare pentru acestea.

În cazul în care plata nu se va procesa până la finalul lunii calendaristice în curs, statutul de membru va fi revocat în mod automat și, implicit, se vor stinge toate drepturile și obligațiile acestuia.

În intervalul dintre neplata cotizației și reglarea situației, membrul nu va beneficia de dreptul său de vot. De îndată ce membrul reglează situația contului său și plata se procesează în mod corect, membrului îi revine dreptul la vot cu caracter imediat.

## **6.5. Rambursări:**

Asociația nu accepta rambursări ale sumelor achitate de drept.

Asociația poate rambursa sume încasate în mod eronat (ex. în cazul în care un membru procesează o plată mai mare, din greșeală), doar la cererea expresă a membrului respectiv. Asociația nu se obligă să urmărească aceste sume în numele membrilor. În acest caz, membrul trebuie să solicite în scris, în format electronic, rambursarea sumelor la adresa [office@agpi.ro](mailto:office@agpi.ro). Cererea va fi revizuită de către consiliul director și în cazul în care analiza va confirma validitatea cererii membrului, rambursarea se va procesa într-un termen de maxim 30 zile de la confirmarea Asociației (confirmarea va fi, de asemenea, în format electronic).

Orice alte cereri de rambursare vor fi analizate în mod individual și vor primi o soluționare conform cu situația în cauză. Sumele achitate în avans (ex: cotizație achitată anual unde membrul cere anularea statutului de membru și rambursarea parțială a cotizației) nu se vor rambursa de drept. Aceste cereri vor fi analizate individual în vederea soluționării. În eventualitatea aprobării cererii

ca și excepție, sumele vor fi rambursate proratat (rambursul va corespunde cu perioada în care statutul de membru a fost revocat).

## **7. Inițierea Calității de Membru:**

Pentru a-și exprima dorința de a deveni membru, orice persoană fizică sau juridică ce respectă prevederile Regulamentului, trebuie să transmită în format electronic, către consiliul director, cererea de aderare completată în mod corespunzător.

Cererea de aderare se transmite împreună cu Formularul de Interese. Acesta din urmă are caracter facultativ însă este de recomandat ca membrii să îl completeze.

Membrii se obligă să furnizeze date reale în completarea cererii și a formularului. În caz contrar, calitatea de membru poate fi revocată atât în momentul inițierii cât și ulterior când statutul neconform al informațiilor furnizate devine cunoscut consiliului director.

Nu este necesară semnătura olografă (de mână) a formularului de aderare. Este suficient ca potențialul membru să bifeze electronic opțiunile prin care:

- Își exprimă consimțământul pentru aderare;
- Declară că a luat la cunoștință și se obligă să respecte statutul asociației;
- Acceptă condițiile de plată a cotizației anuale stabilite de către asociație.

Aderarea devine efectivă în momentul în care sunt îndeplinite toate cerințele menționate mai sus și sunt recepționate de către asociație împreună cu plata cotizației. De asemenea, după ce aceste cerințe au fost îndeplinite, membrul nou va fi informat în scris, prin email sau altă formă electronică, despre acceptarea sa ca membru al asociației.

## **8. Încetarea și Reprimirea Calității de Membru:**

Încetarea calității de membru poate avea loc în următoarele situații:

- La cererea expresă a membrului, notificată în scris consiliului de administrație al asociației.
- În cazul în care membrul nu își îndeplinește obligațiile financiare față de asociație, conform prevederilor acestui regulament.
- În cazul încălcării prevederilor statutului sau a regulamentului de către membru.

Persoanele care au încetat calitatea de membru și doresc să se reînscrie în asociație pot face acest lucru urmând procedurile stabilite de către asociație.

Pentru a fi reînstituiți ca membri, cei care au renunțat în trecut la această calitate, trebuie să solicite în mod oficial reprimirea și să își îndeplinească obligațiile financiare restante către asociație, în conformitate cu prevederile acesteia. Solicitarea se va transmite în scris, în format electronic, la adresa de e-mail [office@agpi.ro](mailto:office@agpi.ro).

Consiliul de administrație va analiza cererea de reprimire a membrului și va lua o decizie în mod corespunzător, având în vedere circumstanțele specifice ale cazului.

Reprimirea calității de membru poate fi aprobată sau respinsă de către consiliul de administrație, iar decizia va fi comunicată membrului în scris într-un termen de maxim 30 zile de la solicitare.

## **9. Calitatea de membru / sponsor.**

Calitatea de membru sau sponsor poate fi mediatizată de către aceștia, în conformitate cu prevederile Regulamentului de Ordine Interioară.

Este interzis ca un non membru sau un membru al cărui statut a încetat, să se prezinte în mod ilicit ca fiind parte a Asociației.

Membrii și sponsorii nu sunt obligați să mediatizeze apartenența de Asociație însă acest aspect este recomandabil pentru creșterea prestigiului Asociației și atingerea obiectivelor sale.

## **10. Sponsorizări și Donații:**

Asociația pentru Gestiunea Proprietăților de Închiriat poate primi sponsorizări și donații de la persoane fizice, juridice sau alte entități care doresc să susțină activitățile și obiectivele asociației.

Sponsorizările și donațiile pot fi primite în numerar, bunuri materiale, servicii sau alte forme de sprijin, în conformitate cu legislația aplicabilă și cu politicile stabilite de către asociație.

Orice sponsorizare sau donație primită de către asociație trebuie să fie în conformitate cu obiectivele și valorile acesteia, precum și să nu afecteze independența și neutralitatea sa.

Asociația va menține o evidență clară și transparentă a tuturor sponsorizărilor și donațiilor primite, inclusiv sursele acestora și modul în care acestea sunt utilizate.

Asociația va respecta confidențialitatea informațiilor legate de sponsori și donatori, în conformitate cu prevederile legale și cu politica de confidențialitate a asociației.

Sponsorii și donatorii pot beneficia de recunoaștere și vizibilitate conform acordului stabilit între părți, cu respectarea standardelor etice și legale aplicabile.

Asociația va utiliza sponsorizările și donațiile primite în scopuri conforme cu obiectivele stabilite și cu activitățile planificate ale asociației, în beneficiul membrilor săi și al comunității în general.

Orice dispută sau neînțelegere legată de sponsorizări și donații va fi soluționată pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se ajunge la un consens, se va apela la procedurile de mediere sau la alte modalități de rezolvare a conflictelor stabilite de către asociație.

## **11. Reclamă:**

Asociația pentru Gestiunea Proprietăților de Închiriat poate desfășura activități de promovare și publicitate în conformitate cu obiectivele sale și în limitele legii.

Reclamele și campaniile de marketing desfășurate de către asociație trebuie să fie conforme cu valorile și standardele acesteia, să fie exacte și să ofere informații utile și relevante pentru membrii și pentru publicul larg.

Asociația poate permite membrilor săi să facă reclamă în cadrul platformelor și evenimentelor organizate de asociație, în conformitate cu politica și regulamentele stabilite de către consiliul de administrație.

Reclamele care promovează serviciile sau produsele membrilor asociației trebuie să fie transparente și să respecte standardele etice și legale aplicabile, evitând informațiile false, înșelătoare sau denigratoare.

Asociația poate permite entităților externe să facă reclamă în cadrul platformelor și evenimentelor organizate de asociație numai în urma unei autorizări prealabile și în conformitate cu politicile și procedurile stabilite în acest sens.

Reclamele care promovează serviciile sau produsele entităților externe trebuie să fie relevante pentru membrii asociației și să nu contravină obiectivelor și valorilor acesteia.

Asociația își rezervă dreptul de a refuza sau de a retrage autorizarea pentru reclamele care nu respectă prevederile acestui regulament sau care afectează reputația sau imaginea asociației în mod negativ.

De asemenea, Asociația nu se obligă să promoveze sau să facă reclamă nici unei entități, indiferent de statutul său de membru, sponsor, etc. Orice solicitare de promovare, va fi revizuită în mod individual și rezultatul cererii va fi comunicat către respectivul solicitant. În cazul respingerii cererii, solicitantul are dreptul să ceară detaliile deciziei. Asociația se obligă să nu discrimineze în acest demers.

De asemenea, orice reclamă făcută de către un tert Asociației, trebuie aprobată în prealabil. Nici o altă entitate nu poate promova Asociația fără acordul expres al acesteia.

## **12. Structura de Conducere:**

Asociația pentru Gestiunea Proprietăților de Închiriat este condusă și administrată de către un consiliu de administrație, care are responsabilitatea de a asigura conducerea și gestionarea eficientă a activităților asociației.

Consiliul de administrație (consiliul director) este format din:

- a. Un Președinte, care îndeplinește și rolul de Director Executiv al asociației.
- b. Doi Vicepreședinți.

Membrii consiliului director sunt aleși prin vot de către adunarea generală a membrilor și au un mandat de cinci ani.

Președintele și Vicepreședinții sunt responsabili pentru luarea deciziilor strategice și de gestionare a activităților curente ale asociației în conformitate cu obiectivele și politicile stabilite.

Președintele asigură reprezentarea oficială a asociației și este responsabil pentru comunicarea și relațiile externe.

Vicepreședinții îndeplinesc atribuțiile și sarcinile delegate de către Președinte și îl sprijină în exercitarea responsabilităților sale.

Președintele și Vicepreședinții pot fi realeși pentru un nou mandat, conform prevederilor statutului asociației și în funcție de votul membrilor.

În absența Președintelui, unul dintre Vicepreședinți poate asigura interimatul și exercitarea atribuțiilor acestuia până la stabilirea unei soluții definitive.

#### **12.1. Procedura de luare a deciziilor în consiliul director:**

În cadrul consiliului director, deciziile se vor lua în ședință prin votul membrilor acestuia. În cazul în care sunt supuse spre dezbateră idei conflictuale, deciziile operaționale vor fi departajate prin votul Directorului Executiv.

#### **13. Sucursale:**

Asociația pentru Gestiunea Proprietăților de Închiriat poate decide să deschidă sucursale în alte orașe sau regiuni pentru a-și extinde prezența și pentru a oferi serviciile sale unui număr mai mare de membri și clienți.

Decizia de a deschide o sucursală nouă va fi luată de către consiliul de administrație, în urma unei evaluări atente a oportunităților și a riscurilor implicate și în conformitate cu obiectivele strategice ale asociației.

Sucursalele vor fi conduse și administrate în conformitate cu aceleași principii și standarde etice ca și sediul central al asociației, sub supravegherea și controlul consiliului de administrație.

Sucursalele vor avea un manager responsabil cu conducerea și gestionarea activităților zilnice ale sucursalei, sub coordonarea și îndrumarea președintelui și a consiliului de administrație.

Sucursalele trebuie să respecte regulamentele și politicile stabilite de către asociație, inclusiv prevederile acestui regulament, și să raporteze regulat și transparent activitățile lor către sediul central al asociației.



Asociația își rezervă dreptul de a închide sau restructura sucursalele în funcție de performanța acestora și de schimbările în mediul de afaceri, conform deciziilor luate de către consiliul de administrație.

#### **14. Organizarea Evenimentelor:**

Asociația pentru Gestiunea Proprietăților de Închiriat poate organiza diferite evenimente, precum seminarii, conferințe, workshop-uri sau activități sociale, în funcție de nevoile și interesele membrilor și ale comunității în ansamblu.

Organizarea evenimentelor este decisă de către consiliul de administrație, care va evalua oportunitățile și va lua deciziile necesare în funcție de obiectivele strategice ale asociației și de resursele disponibile.

Asociația nu este obligată să asigure plata tuturor costurilor asociate cu organizarea unui eveniment, iar participarea membrilor la anumite evenimente poate fi condiționată de achitarea unei taxe de participare sau de suportarea unor costuri suplimentare.

Participanții la evenimente organizate de către asociație pot fi solicitați să contribuie la acoperirea unor costuri specifice, cum ar fi taxa de participare, costurile de cazare sau transportul, în funcție de natura și contextul fiecărui eveniment.

Singurul eveniment garantat anual este Adunarea Generală a membrilor, care va fi organizată conform prevederilor statutului și regulamentului asociației.

Celelalte evenimente organizate de către asociație vor fi planificate și anunțate în mod corespunzător, iar membrii vor fi informați cu privire la detaliile relevante și la orice costuri suplimentare asociate participării lor.

Participarea va fi, desigur, voluntară.

Evenimentele pot fi organizate atât fizic, cât și în format virtual.

#### **15. Standarde Etice:**

Membrii asociației sunt obligați să respecte cele mai înalte standarde etice în toate aspectele activităților lor legate de închirierea proprietăților și de participarea în cadrul asociației.

Membrii trebuie să acționeze în mod onest, corect și profesional în toate interacțiunile lor cu ceilalți membri, clienți, parteneri de afaceri și alte părți interesate.

Membrii trebuie să evite orice comportament discriminatoriu, abuziv sau intimidant și să promoveze un mediu de lucru și de colaborare bazat pe respect reciproc, înțelegere și toleranță.

Membrii trebuie să își protejeze și să respecte drepturile și confidențialitatea informațiilor clienților și să acționeze în interesul acestora în toate circumstanțele.

Membrii trebuie să respecte legislația și regulamentele aplicabile în domeniul închirierilor și să promoveze practici comerciale responsabile și durabile.

Orice încălcare a acestor standarde etice poate duce la acțiuni disciplinare, inclusiv suspendarea sau excluderea din calitatea de membru a persoanelor respective, conform procedurilor stabilite de asociație.

## 16. Dispoziții Finale:

- Regulamentul de Ordine Interioară poate fi modificat sau completat numai de către consiliul director al asociației, fără a necesita aprobarea adunării generale.
- Regulamentul va fi revizuit ori de câte ori este nevoie și noua versiune a sa va fi pusă la dispoziția membrilor.
- Orice conflicte sau neînțelegeri între membrii asociației vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care nu se ajunge la un consens, se va apela la mediere sau alte proceduri conform legislației în vigoare.

## 17. Definiții:

**Asociație:** se referă la Asociația pentru Gestiunea Proprietăților de Închiriat

**Proprietate:** O proprietate este definită printr-un imobil sau orice altă formă organizată în vederea cazării unuia sau mai multor clienți. O proprietate poate fi un apartament, indiferent de numărul de camere. O garsonieră reprezintă o proprietate. Un apartament cu două, trei sau mai multe camere, reprezintă, de asemenea, o proprietate. Deținerea de mai multe apartamente în același imobil, nu reprezintă comasarea acestora (ex: 3 apartamente în același imobil, reprezintă 3 proprietăți). În același mod, un hotel, o pensiune sau orice altă formă de cazare cu mai multe spații de închiriat, reprezintă numărul de proprietăți aferente opțiunilor de cazare respective (ex: un hotel/motel/pensiune, etc va fi reprezentată prin numărul de unități de cazare: dacă are în componență 30 unități, fiecare cu 1 sau 2 camere, va menționa încadrarea ca 30 unități). Prin proprietate, înțelegem, de asemenea, orice alt spațiu destinat cazării clienților precum corturi, rulote, case, etc. Orice spațiu care este locuibil și se închiriaza în vederea cazării, va fi încadrat precum o proprietate. Regulile de încadrare aplicabile sunt aceleași ca și cele de mai sus (ex: o rulotă reprezintă o proprietate, un camping cu 10 corturi, reprezintă 10 proprietăți).

**Sponsor:** orice entitate persoană fizică sau juridică ce își manifestă suportul pentru Asociație prin intermediul unei sponsorizări de orice natură. Sponsorii pot fi și membri ai asociației, dacă doresc să adere la statutul de membru, conform cu regulile și costurile detaliate în Regulament.

**Membru:** orice entitate fizică sau juridică ce a fost aprobată de către consiliul director și al cărei statut de membru este în curs. Membrii pot fi proprietari sau furnizori de servicii sau produse conexe și de interes pentru membrii Asociației precum companii de management al proprietății, furnizori de software dedicat, firme de curățenie, etc. Entitățile fizice sau juridice care pot demonstra un interes real în domeniu în perioada imediat următoare, pot fi considerate pentru

calitatea de membru (ex: companie de management al proprietății ce urmează a se înființa; co-host ce urmează a reprezenta alt proprietar; viitor proprietar ce urmează a achiziționa o proprietate).