



**Asociatia Profesionala a Agentilor Imobiliari din Romania (APAIR)**

# **STATUTUL ASOCIATIEI PROFESIONALE A AGENTILOR IMOBILIARI DIN ROMANIA (A.P.A.I.R.)**

Actualizat la data de 08.05.2024

[...]

Subsemnații ne asociem pentru constituirea unei Asociații, persoana juridică de drept privat fara scop patrimonial, pentru desfasurarea de activitati in interesul membrilor sai in calitatea acestora de agenti imobiliari.

## **ART. 1 - DENUMIREA ASOCIATIEI:**

Denumirea Asociației va fi „Asociația Profesională a Agentilor Imobiliari din România”, denumire rezervată conform Dovezii nr. 35737/31.07.2009 eliberată de către Ministerul Justiției. Asociația va fi denumită mai departe în prezentul Statut „Asociația” sau „APAIR”.

## **ART. 2 - SEDIUL ASOCIAȚIEI**

Sediul Asociației este în București, Str. Anton Pann nr.21, Cam.1 demisol, Sector 3.

## **ART. 3 - DURATA DE FUNCȚIONARE A ASOCIAȚIEI**

Asociația se înființează și va funcționa pentru un termen nedeterminat.

## **ART. 4 - SCOPUL ASOCIATIEI**

(1) Scopul primordial al Asociației Profesionale a Agentilor Imobiliari din România este să îi ajute pe membrii săi să devină mai profitabili și mai de succes.

(2) Asociației Profesionale a Agentilor Imobiliari din România are țelul să devină o forță colectivă care să influențeze și să modeleze industria imobiliară din România.

APAIR își propune să devină:

- principalul susținător al dreptului de proprietate imobiliară în România;
- liderul recunoscut în dezvoltarea de standarde profesionale privind desfasurarea unei activități imobiliare eficiente, profitabile și etice;
- o asociație valoroasă prin membrii săi, profesioniști imobiliari de elită;
- o asociație văzută de membrii săi ca esențială pentru succesul lor profesional.

## **ART. 5 - OBIECTIVELE ASOCIATIEI**

Obiectivele Asociației Române a Agentilor Imobiliari (APAIR) sunt:

- Să furnizeze servicii de educație, cercetare și schimb de informații pentru persoanele care își desfășoară activitatea în domeniul imobiliar, cu scopul de a ridica standardele de practică în domeniul imobiliar și de a proteja dreptul de proprietate imobiliară în interesul publicului larg;
- Să promoveze și să mențină standarde înalte de conduită în tranzacțiile imobiliare;
- Să formuleze și să promulge un Cod Etic pentru membrii APAIR;
- Să creeze și să protejeze, pentru beneficiul membrilor săi și cu scopul individualizării acestora în piața specifică, o marcă de servicii distinctă pentru serviciile de natură imobiliară furnizate de membrii Asociației;
- Să informeze publicul privind avantajele colaborării cu un membru APAIR și să încurajeze Membrii APAIR să utilizeze marcele și însemnele APAIR;
- Să inițieze, să susțină și să promoveze inițiative legislative în domeniul imobiliar;

- Sa reprezinte interesele membrilor sai fata de organele administratiei centrale si locale de stat;
- Sa reprezinte interesele membrilor sai in relatiile cu asociatiile si organizatiile existente pe plan national si international in domeniile de interes ale APAIR;
- Sa asigure si sa promoveze relatiile de cooperare intre membrii sai, inclusiv prin infiintarea si sprijinirea de Servicii de Listare Multipla locale (MLS APAIR);
- Sa organizeze sau sa contribuie la infiintarea si organizarea unei institutii de arbitraj specializate in solutionarea litigiilor din domeniului imobiliar;
- Sa efectueze toate demersurile pentru a fi recunoscuta ca asociatie de utilitate publica.

## **ART. 6 - PATRIMONIUL INIȚIAL AL ASOCIAȚIEI**

Patrimoniul initial al Asociatiei este 1.200 (unamiedouă sute) RON si se constituie din aportul personal al membrilor fondatori, astfel:

- NEGULESCU Aurelian-Gabriel, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- HANU Alexandru-Florin, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- TRANDAFIR Fănuța, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- FRĂȚILĂ Marius - Edward, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- BOSOC Laurentiu-Sorin, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- TARCĂU Ciprian-Dumitru, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- CHITAFES Ionut-Iulian, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- URECHE Liviu, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- UNGUREANU Ioan-Cristian, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- IONESCU Augusto - Manuel, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- TRANDAFIR Ionuț - Mircea, cu un aport de 100 (unasuta) RON;
- IORDACHE Iordache-Bogdan, cu un aport de 100 (unasuta) RON;

## **ART. 7 - MEMBRII ASOCIAȚIEI; MODUL DE DOBÂNDIRE ȘI DE PIERDERE A CALITĂȚII DE ASOCIAT**

### **7.1. Membrii individuali**

7.1.1. Membrii individuali sunt persoane fizice care devin membrii APAIR in mod individual.

7.1.2. Dobandeste calitatea de Membru Individual persoana fizica care formuleaza o cerere de inscriere in Asociatie si care aduce dovezi considerate suficiente cu privire la faptul ca:

- indeplineste conditiile prevazute in prezentul Statut pentru detinerea calitatii de Agent Imobiliar;

- Este implicat activ in activitatea imobiliara, in oricare din modalitatile prevazute in prezentul Statut;
- Locul desfasurarii activitatii profesionale este in Romania;
- Nu este supus unei proceduri de faliment;
- Nu a fost in mod oficial sanctionata/condamnata pentru fapte ce reprezinta abateri profesionale grave conform legii, Statutului, Regulamentului de functionare si/sau Codului Etic al Asociatiei;
- Accepta sa urmeze si sa absolute anual un curs de instruire cu privire la Statutul, Regulamentul de functionare si Codul Etic al Asociatiei;
- Promoveaza un examen de o dificultate rezonabila si cu un caracter nediscriminatoriu impus de catre Asociatie; forma și conținutul examinării vor fi aprobate și revizuite de catre Consiliul Director;
- Consimte ca in situatia in care cererea de intrare in Asociatie ii va fi admisa, sa se supuna Statutului, Regulamentului de functionare, Codului Etic si tuturor celorlalte documente interne ale Asociatiei, ca si hotararilor organelor acesteia.

7.1.3. Pot fi primiti ca Membri Individuali ai Asociatiei: administratorii/managerii, salariatii sau colaboratorii unei Agentii Imobiliare astfel:

- Administratorii si/sau managerii unei Agentii Imobiliare in calitate de Broker Imobiliar;
- Personalul de vanzari servicii imobiliare, salariat sau colaborator al unei Agentii Imobiliare in calitate de Agent Imobiliar
- Agentii Imobiliari angajati/colaboratori ai unei Agentii Imobiliare pot fi membri numai daca administratorul este Broker Imobiliar membru al Asociatiei. Ca exceptie, in cazul in care administratorul nu este implicat activ in activitatea de vanzari sau management imobiliar al firmei, acesta trebuie sa numeasca cel putin un manager care va fi membru al Asociatiei ca Broker Imobiliar. Acesta va fi responsabil in relatia cu APAIR.

7.1.4. Agentii Imobiliari ce devin membri APAIR pana la data la care aceasta va organiza ea insasi cursuri de agenti imobiliari sau va agreea asemenea cursuri organizate de alte institutii („Data de Referinta”), vor fi obligati sa absolute cursurile de agenti imobiliari si sa promoveze examenul corespunzator in termenul stabilit de catre Consiliul Director, calculat de la Data de Referinta. Ulterior Datei de Referinta, primirea in Asociatie a unei persoane se va face doar pe baza dovezii absolvirii unui asemenea curs.

7.1.5. Calitatea de Membru Individual al Asociatiei se suspenda de drept la data la care persoana nu mai intruneste una dintre conditiile cerute de Statutul Asociatiei pentru a fi Agent Imobiliar, iar persoana va fi trecuta pe lista Agentilor Imobiliari inactivi.

7.1.6. Odata cu formularea cererii de aderare la Asociatie, Agentul Imobiliar ce doreste sa devina Membru Individual va trebui sa furnizeze APAIR o

dovada scrisa, in forma stabilita de catre Consiliul Director, de la agentia unde/pentru care lucreaza, in care sa se mentioneze calitatea acestuia in cadrul agentiei imobiliare (administrator, salariat, colaborator).

7.1.7. Un Membru Individual va putea fi exclus din APAIR:

- in cazul in care nu mai indeplineste una dintre conditiile de primire in APAIR;
- daca intarzie plata cotizatiei mai mult de 90 de zile de la scadenta;
- in situatia in care Membrul Individual savarseste fapte ce contravin in mod esential intereselor profesiei de agent imobiliar sau care aduc atingere imaginii profesiei sau Asociatiei.

7.1.8. Membrul Individual APAIR este denumit si REALTOR® si poate folosi marca REALTOR®, fiind membru international al National Association of Realtors®, SUA in baza parteneriatului bilateral incheiat intre NAR® si APAIR cu toate drepturile si obligatiile care decurg din acesta.

7.1.9. Brokerul Imobiliar responsabil in relatia cu APAIR raspunde si pentru fiecare agent imobiliar din punctul de lucru/sucursala/filiala unei Agentii Imobiliare daca nu exista alt Broker Imobiliar, membru individual APAIR, in respectivul punct de lucru/sucursala/filiala.

7.1.10. Brokerii Imobiliari sunt raspunzatori fata de APAIR pentru implementarea si respectarea Codului Etic de catre toti Agentii Imobiliari angajati/colaboratori - aflati in subordine.

Agentii Imobiliari angajati/colaboratori nemembri APAIR, aflati in subordinea Brokerilor Imobiliari responsabili in relatia cu APAIR, pot participa la cursurile de Cod Etic organizate de catre asociatie.

7.1.11. Brokerii Imobiliari au obligatia de a comunica trimestrial catre APAIR lista cu toti agentii imobiliari angajati/colaboratori, indiferent daca sunt sau nu membri APAIR.

## 7.2. Membri afiliati

(1) Pot deveni Membri Afiliati ai Asociatiei persoane fizice sau juridice ce desfasoara activitati in domenii conexe serviciilor imobiliare (evaluare, brokeraj de credite ipotecare, etc).

(2) Membrii Afiliati ai Asociatiei platesc cotizatia stabilita de catre Consiliul Director, au dreptul de a participa la sedintele Adunarii Generale APAIR si nu au drept de vot; Membrii Afiliati vor putea beneficia de toate avantajele oferite de Asociatie pentru aceasta categorie de membri.

(3) Un membru Afiliat va putea fi exclus din APAIR:

- daca intarzie plata cotizatiei timp mai mult de 90 de zile de la scadenta;
- daca savarseste fapte ce contravin in mod esential intereselor profesiei de agent imobiliar sau care aduc atingere imaginii profesiei sau Asociatiei.

## 7.3. Membri internationali

(1) Pot deveni Membri Internationali persoanele fizice sau juridice care desfasoara activitati in domeniul serviciilor imobiliare sau conexe acestora intr-o alta tara decat Romania.

(2) Membrii Internationali ai Asociatiei platesc cotizatia stabilita de catre Consiliul Director, au dreptul de a participa la sedintele Adunarii Generale APAIR si nu au drept de vot; Membrii Internationali vor putea beneficia de toate avantajele oferite de Asociatie pentru aceasta categorie de membri.

(3) Un Membru International va putea fi exclus din APAIR:

- daca intarzie plata cotizatiei timp mai mult de 90 de zile de la scadenta;
- daca savarseste fapte ce contravin in mod esential intereselor profesiei de agent imobiliar sau care aduc atingere imaginii profesiei sau Asociatiei.

## ART. 8 - DOBANDIREA SI PIERDEREA CALITATII DE MEMBRU

(1) Cu exceptia cazurilor expres prevazute in prezentul Statut, dobandirea calitatii de membru APAIR se face pe baza unei cereri adresate Consiliului Director al Asociatiei, insotita de documentele ce permit identificarea persoanei si, dupa caz, de documentele prevazute pentru fiecare categorie de membri in sectiunea corespunzatoare a acestui Statut.

(2) Dupa primirea cererii, Consiliul Director va putea solicita petentului documente in completare si de asemenea, o audiere.

(3) Consiliul Director va putea respinge cererea formulata de catre petent daca acesta are antecedente penale pentru savarsirea de fapte despre care Consiliul Director considera ca sunt incompatibile cu desfasurarea activitatii de agent imobiliar; in situatia in care cererea este respinsa pentru asemenea motive, Consiliul Director va fi obligat sa isi motiveze decizia luata.

(4) Dobandirea calitatii de membru al Asociatiei se va face pe baza deciziei Consiliului Director al Asociatiei (nu inainte de data la care solicitantul a achitat cotizatia aferenta anului in curs si a unei taxe de inscriere, dupa caz) si va fi confirmata cu ocazia întrunirii Adunării Generale a APAIR.

(5) In situatia in care in prezentul Statut se prevede obligatia absolvirii de catre anumite categorii de

membri a unui curs organizat de catre APAIR si a promovarii unui test, prevederile speciale vor fi aplicabile.

(6) Excluderea unui membru APAIR poate fi facuta pentru motivele expres prevazute in prezentul Statut.

(7) Excluderea unui membru se va face pe baza deciziei Consiliului Director al Asociatiei si se va lua act de aceasta cu ocazia întrunirii Adunării Generale a APAIR.

(8) Cu exceptia situatiei in care excluderea este determinata de neplata cotizatiei, excluderea oricarui membru APAIR va fi in mod obligatoriu precedata de o notificare si se va da membrului in cauza posibilitatea sa-si prezinte apararile in fata Consiliului Director sau a comisiei special constituite de catre acesta.

## **ART. 9 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE MEMBRILOR ASOCIAȚIEI**

9.1. Toti Membrii APAIR au:

a) dreptul de a:

- participa la toate activitățile și manifestările care constituie obiectul de activitate al Asociației;
- colaborează la publicațiile Asociației;
- fi informați și să-și spună părerea asupra activității desfășurate de asociație și de a face propuneri pentru sporirea eficacității cu care aceasta lucrează;
- de a fi informați cu privire la hotararile organelor de conducere, de a avea acces la lucrari cu caracter statistic intocmite de Asociatie, la lucrările, publicațiile și materialele documentare de care dispune Asociația și de a beneficia de toate condițiile și/sau facilitatile puse la dispoziție de Asociație pentru informarea și ridicarea nivelului de pregătire profesională al membrilor sai;

b) obligatia de a:

- respecta Statutul, Codul Etic si Regulamentele Asociației;
- contribui la realizarea acțiunilor propuse de Asociație;
- contribui la formarea și dezvoltarea bazei de date a Asociației;
- achita anual cotizația, în cuantumul și la termenele stabilite de Asociație;
- respecta standardele profesionale și recomandările Asociației;
- nu desfășura activități politice în cadrul sau cu ocazia manifestărilor organizate de APAIR;
- nu face declaratii publice, prin orice mijloace de comunicare (ziare, televiziune, radio, internet, etc) care sa discrediteze Asociatia, vreun membru sau program/proiect/serviciu al acesteia sau sa aduca in orice alt mod atingere intereselor legitime ale membrilor Asociatiei si/sau imaginii acesteia.

9.2. In plus fata de drepturile si obligatiile prevazute la par. 9.1 anterior, Membrii Individuali au:

a) dreptul de a:

- fi alesi in organele de conducere si control ale Asociatiei; Nu vor putea fi alesi ca membri in organele de conducere si control ale Asociatiei: a) persoane care detin functii in alte asociatii imobiliare cu exceptia asociatiilor care au un protocol de aderare la Codul Etic al APAIR; b) persoane care au inscrise in cazierul fiscal/judiciar fapte pentru savarsirea carora legea interzice inscrierea faptuitorului ca reprezentant legal al Asociatiei la instanta competenta;

- face parte din Comisiile de Specialitate;

- utiliza marcile si insemnele Asociatiei;

- fi înscrisi pe tabloul membrilor APAIR, publicat oficial.

b) obligatia de a:

- absolvi cursurile de pregatire sau perfectionare profesionala organizate sau agreeate de catre Asociatie si de a promova examenele si/sau examinarile solicitate de catre aceasta;

- să fie asigurat pentru răspundere civilă profesională in termenul si conditiile stabilite de Consiliul Director al Asociatiei.

9.3. Brokerul Imobiliar responsabil in relatia cu APAIR va achita si o cotizatie suplimentara pentru fiecare Agent Imobiliar nemembru APAIR angajat/ colaborator al Agentiei Imobiliare. Valoarea cotizatiei suplimentare este stabilita de Consiliul Director.

## **ART. 10 - SUSPENDAREA CALITATII DE MEMBRU AL ASOCIAȚIEI:**

(1) Calitatea de membru al Asociatiei poate fi suspendata in urmatoarele cazuri:

- in situatia in care un Membru Individual nu mai indeplineste una din conditiile de primire in Asociatie;
- la cerere, pe timpul cat Membrul Individual nu mai desfasoara efectiv activitati de natura imobiliara;

- in situatia in care nu isi respecta obligatia prevazuta la art. 12 alin. (2) de mai jos.

(2) Suspendarea nu poate dura mai mult de 12 luni; la expirarea acestui termen, membrul suspendat este de drept exclus.

(3) Persoanele a caror calitate de membru al Asociatiei a fost suspendata in conditiile prevazute in prezentul Statut devin, pe perioada cat opereaza suspendarea, Membri Inactivi ai Asociatiei. Membrii Inactivi ai Asociatiei nu platesc cotizatia, nu au drept de vot si nu pot fi alesi in functii de conducere; in situatia in care cauza care a dus la transformarea unui membru activ in inactiv a intervenit in cursul mandatului acestuia intr-o functie de conducere a Asociatiei, functia va deveni vacanta.

## **ART. 11 - TABLOUL ANUAL**

Asociatia va intocmi anual in primele 30 de zile ale anului, Tabloul Agentilor Imobiliari, atat a celor activi,

cat si a celor inactivi, care va fi tinut la dispozitia oricarei persoane interesate, inclusiv prin afisarea pe site-ul Asociatiei. Tabloul va fi modificat in timpul anului, ori de cate ori va fi necesar, pentru a reflecta situatia reala a membrilor Asociatiei.

## **ART. 12 - COTIZATII**

(1) Cotizatiile sunt stabilite diferentiat pentru fiecare categorie de membri (Membri Individuali, Membri Afiliati si Membri Internationali); quantumul acestora va fi stabilit de catre Consiliul Director.

(2) Cotizatia se va plati anual, anticipat pentru intreaga perioada si este scadenta in ultima zi a lunii din anul de aniversare. Neplata cotizatiei in termen de 30 de zile de la scadenta atrage dupa sine suspendarea calitatii de membru. Pentru noii membri, CD al APAIR poate solicita achitarea unor cotizatii/ taxe suplimentare necesare afilierii in cadrul altor organisme internationale profesionale in care APAIR este membra.

(3) Consiliul Director va putea stabili o taxa de inscriere in Asociatie, in suma fixa, care nu va putea depasi ¼ din cotizatia stabilita pentru anul in curs.

(4) Pentru neplata la scadenta a cotizatiei, membrii datoreaza penalitati al caror quantum va fi stabilit de catre Consiliul Director.

## **ART. 13 - CATEGORIILE DE RESURSE PATRIMONIALE ALE ASOCIAȚIEI**

(1) Veniturile Asociatiei provin din:

- a. cotizatiile membrilor;
- b. dobanzi si dividende rezultate din plasarea sumelor disponibile, in conditii legale;
- c. dividendele societatilor comerciale infiintate de Asociatie;
- d. venituri realizate din activitati economice directe;
- e. donatii, sponsorizari sau legate;
- f. resurse obtinute de la bugetul de stat si/sau de la bugetele locale;
- g. alte venituri obtinute cu respectarea dispozitiilor legale.

(2) Veniturile Asociatiei se folosesc pentru finantarea activitatilor prevazute in Statut, conform bugetelor aprobate.

In conditiile legii, Asociatia va putea infiinta societati comerciale si va putea desfasura activitati economice directe.

## **ART. 14 - ORGANELE DE CONDUCERE, ADMINISTRARE SI CONTROL ALE ASOCIATIEISUNT:**

- Adunarea Generala
- Consiliul Director
- Cenzorul

## **Art. 15 - ADUNAREA GENERALA (AG)**

### **15.1. Atributiile Adunarii Generale:**

- (1) Adunarea Generala are urmatoarele atributii:
  - Stabilirea strategiei si a obiectivelor generale ale asociatiei;
  - Aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli si a bilantului contabil;
  - Alegerea si revocarea membrilor Consiliului Director;
  - Alegerea si revocarea cenzorilor;
  - Angajarea raspunderii membrilor Consiliului Director si a Cenzorilor pentru pagube cauzate Asociatiei;
  - Infiintarea de filiale;
  - Modificarea actului constitutiv si a statutului;
  - Dizolvarea si lichidarea Asociatiei, precum si stabilirea destinatiei bunurilor ramase dupa lichidare;
  - Orice alte atributii stabilite prin lege sau statut.
- (2) Schimbarea sediului va putea fi decisa si de catre Consiliul Director al Asociatiei.
- (3) AG are drept de control asupra Consiliului Director si asupra activitatii Cenzorului.

### **15.2. Convocarea si sedintele Adunarii Generale**

(1) AG se intruneste in mod obligatoriu o data pe an, in cursul lunii Martie, in principal pentru aprobarea bilantului contabil si pentru alegerea membrilor Consiliului Director si Cenzorilor.

(2) AG se mai poate intruni in cursul unui an calendaristic, astfel:

- a) cel mult o data, din initiativa Presedintelui APAIR sau pe baza Deciziei Consiliului Director al Asociatiei;
- b) oricand la cererea unui numar de membri ce poarta cel putin 20% din voturile ce pot fi exprimate in Adunarea Generala, adresata Presedintelui APAIR sau Consiliului Director APAIR, pentru solutionarea unor problemele ce tin de competenta Adunarii Generale.

(3) Adunarile generale, altele decat cea intrunita conform prevederilor art. 15.2 (1) de mai sus, vor putea numi noi membri in Consiliul Director, numai in cazuri justificate, de natura sa impiedice functionarea Asociatiei, si numai cu respectarea tuturor prevederilor statutare referitoare la depunerea si acceptarea candidaturilor.

(4) Sedintele Adunarii Generale se vor tine la Bucuresti, la adresa indicata in convocator. Sedintele se vor putea ține și prin mijloace electronice de comunicare directă la distanță (online) sau în format mixt (atât prin prezență fizică, cât și online).

(5) Convocarea Adunarii Generale se face:

- a) pentru AG prevazuta la par. 15.2. (1), de catre Consiliul Director, cu cel putin 30 de zile inainte de data tinerii sedintei;
- b) pentru AG prevazuta la par. 15.2. (2) lit.a), de catre acela care are initiativa convocarii adunarii, adica de catre Presedinte sau Consiliul Director, cu cel putin 30 de zile inainte de data tinerii sedintei;
- c) pentru AG prevazuta la par. 15.2. (2) lit.b), de catre organul caruia i se face solicitarea, adica de catre Presedinte sau Consiliul Director; sedinta astfel convocata nu va putea fi stabilita pentru o data anterioara implinirii a 30 de zile de la data transmiterii convocatorului, dar nu mai tarziu de 45 de zile de la data primirii cererii de convocare a AG.

(6) In situatia in care sedinta AG nu este convocata in termenul stabilit prin prezentul Statut de catre organele Asociatiei ce au asemenea atributii, convocarea la oricare din sedintele AG va putea fi facuta direct de catre un numar de membri ce poarta cel putin 20% din voturile ce pot fi exprimate in Adunarea Generala.

(7) Convocatorul va cuprinde ordinea de zi a sedintei; daca se fac propuneri de modificare a Statutului Asociatiei, acestea vor fi reproduse integral.

(8) Convocatorul se afiseaza pe site-ul de Internet al Asociatiei. Data la care Convocatorul a fost afisat pe site este considerata a fi data comunicarii Convocatorului catre membrii Asociatiei. La data afisarii pe site-ul Asociatiei, Convocatorul va fi transmis si prin e-mail acelor membri care au comunicat Asociatiei o adresa de e-mail. In situatia in care site-ul de Internet al Asociatiei nu este functional, Convocatorul va fi transmis membrilor Asociatiei prin posta, cu scrisoare recomandata sau prin curier rapid.

(9) Candidaturile pentru functii electivale vor putea fi depuse pana cel mai tarziu cu 15 zile inainte de data tinerii sedintei AG si vor fi afisate pe site-ul Asociatiei in termen de 24 de ore de la data primirii corespondentei prin care se anunta candidatura; orice candidatura este valabila doar insotita de dovada cazierului fiscal care sa ateste, la data numirii in functie, indeplinirea de catre candidat a conditiilor prevazute la art. 9, par. 9.2. lit.a) prima liniuta si litera b).

(10) La deliberarile din sedinta AG poate participa orice membru al APAIR, chiar daca nu are drept de vot.

### 15.3. **Votarea**

(1) Au drept de vot in Adunarea Generala a APAIR doar Membrii Individuali. Membrii Individuali au fiecare cate un vot in sedinta Adunarii Generale. Votul se exprima personal.

(2) Membrii Individuali care participa online la sedinta Adunarii Generale vor putea vota electronic.

(3) Prin exceptie de la alin.(2), pentru alegerea sau revocarea membrilor Consiliului Director, nu este permis votul electronic, insa este permis votul prin corespondenta. Procedura aplicabila votarii prin corespondenta va fi stabilita printr-un regulament aprobat de Consiliul Director.

(4) Votul pentru alegerea sau revocarea membrilor Consiliului Director este secret.

(5) Dreptul de vot este suspendat pentru acei membri

individuali care nu au achitat integral cotizatia aferenta anului calendaristic in curs.

### 15.4. **Hotararea Adunarii Generale**

(1) In afara cazurilor expres mentionate in prezentul Statut, Hotararile Adunarii Generale se iau cu majoritatea (50%+1) a voturilor exprimate de Membrii Individuali care participa la sedinta Adunarii Generale. Hotararile Adunarii Generale pot fi semnate inclusiv cu semnatura electronica extinsa.

(2) Prin exceptie de la alin.(1), in ceea ce priveste alegerea membrilor Consiliului Director, va fi ales, pentru fiecare functie, candidatul care a primit cele mai multe voturi exprimate de Membrii Individuali, luandu-se in considerare si voturile valabile exprimate prin corespondenta. In ceea ce priveste functia de Vicepresedinte, vor fi aleși primii doi candidati cu cele mai multe voturi primite.

(3) Acel Membru Individual care, intr-o anumita problema supusa hotararii adunarii generale, este interesat personal sau prin sotul sau, ascendentei sau descendentii sai, rudele in linie colaterala sau afinisai pana la gradul al patrulea inclusiv nu va putea lua parte la deliberare si nici la vot. Persoana care incalca aceste dispozitii este raspunzator de daunele cauzate Asociatiei daca fara votul sau nu s-ar fi putut obtine majoritatea ceruta.

(4) Hotararile luate de Adunarea Generala in limitele legii, ale actului constitutiv si ale statutului sunt obligatorii chiar si pentru membrii asociati care nu au luat parte la Adunarea Generala sau au votat impotriva; hotararile Adunarii Generale, contrare legii, actului constitutiv sau dispozitiilor cuprinse in statut, pot fi atacate in justitie de catre oricare dintre membrii asociati care nu au luat parte la Adunarea Generala sau care au votat impotriva si au cerut sa se insereze aceasta in procesul-verbal de sedinta; cererea adresata justitiei va fi facuta in termenul si conditiile stabilite de lege.

## Art. 16 - **CONSILIUL DIRECTOR (CD)**

### 16.1. **Componenta Consiliului Director:**

(1) Consiliul Director este format din 6 (șase) membri, si anume:

- Presedintele in exercitiu al Asociatiei (denumit "Presedinte");
- Viitorul Presedinte al Asociatiei (denumit "Presedinte Ales");
- Presedintele al carui mandat tocmai s-a incheiat (denumit "Presedintele Anterior");
- Un Prim Vicepresedinte;
- Doi Vicepresedinti.

(2) Daca va considera oportun, Consiliul Director va putea numi, dintre membrii sai, un Comitet Executiv; sarcinile acestui organism vor fi stabilite de catre Consiliul Director, prin Regulamentul sau de Functionare; Presedintele Asociatiei conduce de drept Comitetul Executiv.

(3) Mandatul membrilor CD este de un an si poate fi reinnoit de oricate ori cu exceptia celor in care statutul prevede altfel. Mandatul oricarui dintre membrii CD, cu exceptia Presedintelui, a Presedintelui Ales si a Presedintelui Anterior, se prelungeste automat, pana la alegerea pe aceeasi functie a unei alte persoane.

(4) Mandatul Presedintelui este de un an; functia de presedinte nu va putea fi detinuta de catre aceeasi persoana pentru doua mandate consecutive.

(5) Prin exceptie de la prevederile paragrafului de mai sus, mandatul primului Presedinte al APAIR incepe la data inregistrarii Asociatiei in Registrul Asociatiilor si Fundatiilor si se incheie la data tinerii alegerilor din luna Martie 2011.

(6) In caz de vacanta a unei functii de membru in Consiliul Director, acesta va functiona in componenta ramasa pana la urmatoarea Adunare Generala a Asociatiei.

(7) Consiliul Director va putea numi dintre membrii Asociatiei care nu sunt membri in CD, daca va fi cazul, responsabili cu: legatura cu autoritatile; educatia profesionala; relatiile internationale; fiecare dintre Regiunile de dezvoltare, stabilind totodata si atributiile fiecaruia dintre acestia.

(8) Componența Consiliului Director este următoarea:

- Președinte - Filipovici Toma George
- Președinte Ales (Președintele viitor) - Neamțu Cristina
- Președinte Anterior - Ion Victor
- Prim-vicepreședinte - Arteni Gabi Costel
- Vicepreședinte - Pitu Viorel
- Vicepreședinte - Stancu Ionuț

#### 16.2. Functionarea Consiliului Director

(1) Sedintele Consiliului Director sunt ordinare si extraordinare.

(2) Sedintele ordinare se vor tine de doua ori pe an; sedintele extraordinare se vor tine oricand nevoia o va impune.

(3) Sedintele se vor putea ține și prin mijloace electronice de comunicare directă la distanță (online) sau în format mixt (atât prin prezență fizică, cât și online).

(4) Deciziile Consiliului Director se iau cu majoritatea (50%+1) a voturilor membrilor care participă la ședință, dar nu mai puțin de 1/3 din totalul voturilor membrilor Consiliului.

(5) Hotărârile Consiliului Director pot fi semnate inclusiv cu semnătură electronică extinsă.

(6) Consiliul Director isi va elabora propriul Regulament de Functionare, pe care il va supune spre aprobare Adunarii Generale a Asociatiei. Regulamentul de Functionare va contine regulile privind data tinerii sedintelor ordinare, modalitatea de convocare a sedintelor Consiliului, regulile de vot si orice alte reglementari necesare pentru buna functionare a acestui for.

#### 16.3. Atributiile Consiliului Director:

(1) Consiliul Director va avea urmatoarele atributii:

a) prezinta Adunarii Generale raportul de activitate pe perioada anterioara, executarea bugetului de venituri si cheltuieli, bilantul contabil, proiectul bugetului de venituri si cheltuieli si proiectul programelor asociatiei;

b) incheie acte juridice in numele si pe seama Asociatiei;

c) aproba organigrama si politica de personal a Asociatiei, inclusiv salariile personalului angajat;

d) aproba cererile de primire in Asociatie si hotaraste suspendarea membrilor Asociatiei si excluderea din Asociatie a acestora;

e) decide in privinta cursurilor de pregatire profesionala ce trebuiesc urmate de membrii Asociatiei, atat in vederea primirii in Asociatie, cat si pentru pastrarea calitatii de membru; de asemenea in privinta cursurilor si examinarii referitoare la documentele Asociatiei necesare pentru dobandirea calitatii de membru;

f) stabileste obligativitatea mentinerii de catre membrii Asociatiei a unei asigurari de raspundere civila, stabilind totodata si plafonul minim al acesteia;

g) decide afilierea/aderarea Asociatiei la organisme internationale (uniuni, federatii, etc) si de asemenea, renuntarea la calitatea de membru al unor asemenea organisme;

h) decide in privinta desfasurarii de catre Asociatie de activitati economice directe, ca si participarea cu parti de interes la societati comerciale si plasarea sumelor disponibile ale Asociatiei in conditiile prevazute de lege;

i) aproba primirea de catre Asociatie de sponsorizari, donatii si legate;

j) stabileste si revizuieste cotizatiile tuturor categoriilor de membri ai Asociatiei, cu respectarea regulilor generale prevazute in prezentul Statut;

k) hotaraste infiintarea de publicatii de specialitate ale Asociatiei;

l) aproba regulamentele de functionare ale Comisiilor de Specialitate elaborate de catre fiecare dintre acestea;

m) indeplineste orice alte atributii prevazute in Statut sau stabilite de Adunarea Generala;

n) decide mutarea sediului Asociatiei.

(2) In plus fata de atributiile expres prevazute pentru unii membri ai CD in prezentul Statut si cu respectarea acestor atributii, Consiliul Director va stabili prin Regulamentul sau de Functionare aria de competenta a fiecaruia din membrii CD si limitele puterilor de reprezentare incredintate acestora, dupa caz.

(3) In cazuri speciale, Consiliul Director va putea delega oricare din atributiile prevazute la lit. b) si e) unor persoane din afara Asociatiei; mandatulincredintat in asemenea situatii va fi unul special si va prevedea limitele puterilor conferite delegatului.

#### 16.4. Atributii specifice membrilor Consiliului Director:

#### **16.4.1. Presedintele in exercitiu al Asociatiei („Presedintele”):**

(1) Presedintele in exercitiu al Asociatiei va aduce la indeplinire toate obligatiile obisnuite pentru asemenea functie.

(2) Daca Consiliul Director nu stabileste altfel, Presedintele reprezinta de drept Asociatia si angajeaza din punct de vedere juridic Asociatia in raporturile cu tertii, urmarind indeplinirea hotararilor si a politicii generale ale Asociatiei.

(3) Daca nu va fi altfel decis de catre Consiliul Director, Presedintele va putea numi Comisii de Specialitate pentru coordonarea unor activitati sau pentru elaborarea de proiecte, programe, etc; Comisiile de Specialitate vor fi compuse din membri ai Asociatiei (membri sau nu in Consiliul Director) care accepta asemenea insarcinari si isi vor stabili propriul program si modalitate de lucru, astfel incat sa poata aduce la indeplinire sarcinile incredintate. Presedintele Asociatiei va fi de drept membru al tuturor acestor comisii. Comisiile de Specialitate isi vor elabora propriul regulament de functionare ce va fi aprobat de catre Consiliul Director.

(4) Presedintele va prezida toate sedintele Adunarilor Generale si de asemenea pe cele ale Consiliului Director si ale Comitetului Executiv.

#### **16.4.2. Presedintele Ales al Asociatiei („Presedinte Ales”):**

(1) Presedintele Ales este titularul viitorului mandat de Presedinte al Asociatiei si succede in functie Presedintelui.

(2) Presedintele Ales va prelua toate indatoririle Presedintelui in situatia absentei sau imposibilitatii acestuia de indeplinire a functiei.

(3) Presedintele Ales va avea puterile si obligatiile stabilite de catre Consiliul Director.

(4) In caz de vacanta a functiei de Presedinte, Presedintele Ales va prelua functia de Presedinte pentru perioada ramasa pana la expirarea mandatului celui dintai. Presedintele Ales care a inlocuit Presedintele in caz de vacanta a functiei va deveni in mod automat Presedinte pentru un mandat complet dupa expirarea mandatului preluat ca urmare avacantei.

(5) Primul Presedinte Ales al Asociatiei va fi numit la prima Adunare Generala a asociatiei ce se va tine, conform Statutului, ulterior inregistrarii Asociatiei ca persoana juridica.

#### **16.4.3. Primul Vice-Presedinte al Asociatiei:**

(1) Primul Vice-Presedinte va avea acele puteri si indatoriri stabilite de catre Consiliul Director.

(2) Daca functia de Presedinte Ales devine vacanta, Primul Vice Presedinte va inlocui in functie pe Presedintele Ales pana la expirarea mandatului acestuia din urma.

(3) Primul Vice Presedinte care inlocuieste in functie pe Presedintele Ales ca urmare a vacantei functiei, va deveni in mod automat Presedinte al Asociatiei pentru un mandat intreg, dupa expirarea mandatului de Presedinte Ales.

(4) In situatia vacantei functiei de Presedinte si a imposibilitatii Presedintelui Ales si a Primului Vice Presedinte de a prelua functia conform celor prevazute in prezenta sectiune, functia de Presedinte va fi indeplinita pana la urmatoarea Adunare Generala de catre persoana desemnata de catre Consiliul Director.

#### **16.4.4 Presedintele Anterior**

(1) Calitatea de Presedinte Anterior este dobandita de Presedintele in exercitiu al Asociatiei incepand cu data incheierii mandatului său in functia de presedinte.

(2) Presedintele Anterior va avea acele puteri si indatoriri stabilite de catre Consiliul Director.

(3) Daca functia de Presedinte Anterior devine vacanta, aceasta va fi ocupata de fostul Presedinte Anterior, pana la expirarea mandatului celui inlocuit.

(4) Mandatul de membru al Consiliului Director al unui Presedinte Anterior inceteaza la data la care calitatea de Presedinte Anterior este dobandita de catre o alta persoana.

(5) Functia de Presedinte Anterior inceteaza la data incheierii mandatului de Presedinte in exercitiu al succesoriului sau in aceasta functie. De asemenea, functia de Presedinte Anterior va fi ocupata numai in masura in care exista efectiv o persoana care indeplineste conditiile legale si cele stabilite la alin.

(1) si (3) de mai sus. Pentru perioadele cât o asemenea persoana nu exista, functia va ramane vacanta.

#### **16.5. Consiliul Consultativ**

(1) Consiliul Consultativ este alcatuit din toti acei fosti Presedinti ai Asociatiei Profesionale a Agentilor Imobiliari din Romania, care continua a fi membri activi ai asociatiei.

(2) Consiliul Consultativ are rol consultativ pentru organele de conducere ale asociatiei.

(3) Consiliul Consultativ este condus de catre un Presedinte; aceasta functie ii este atribuita acelui membru APAIR al carui mandat de Presedinte Anterior tocmai s-a incheiat.



## ART. 17 - REGIUNILE DE DEZVOLTARE

Regiunile de dezvoltare ale Asociației sunt:

- 1) Regiunea unu, cuprinzând regiunile: Banat, Crisana, Maramures, si Transilvania, incluzând județele: Caras-Severin, Timis, Arad, Bihor, Salaj, Satu Mare, Maramures, Hunedoara, Cluj, Alba, Sibiu, Brasov, Covasna, Harghita, Mures si Bistrita-Nasaud.
- 2) Regiunea doi, cuprinzând regiunile: Moldova si Bucovina, incluzând județele: Vrancea, Galati, Bacau, Vaslui, Neamt, Iasi, Botosani si Suceava;
- 3) Regiunea trei, cuprinzând regiunile: Oltenia, Muntenia si Dobrogea, incluzând județele: Gorj, Mehedinti, Dolj, Valcea, Olt, Arges, Teleorman, Dambovita, Giurgiu, Prahova, Calarasi, Ialomita, Buzau, Braila, Constanta si Tulcea.
- 4) Bucuresti si Judetul Ilfov.

## ART. 18 - CENZORUL

(1) Cenzorul Asociației poate fi si nemembru al acesteia si are atribuțiile prevazute de lege.

(2) In situatia in care vor fi intrunite conditiile legale obligatorii pentru numirea unei Comisii de Cenzori, Consiliul Director este obligat sa introduca pe ordinea de zi a urmatoarei sedinte a Adunarii Generale, iar Adunarea Generala obligata sa numeasca o Comisie de Cenzori; tot Adunarea Generala va stabili si regulile de organizare si functionare a acestei comisii.

Potrivit Adunării Generale din data de 31.03.2023, componența Comisiei de Cenzori este următoarea:

- Președinte al Comisiei de cenzori (expert contabil) - Guinea (fostă Tocitu) Elisabeta;
- Membru al Comisiei de cenzori - Rusu Violeta-Ana Maria;
- Membru al Comisiei de cenzori - Cheptea Mădălina.

(3) Durata mandatului Cenzorului Asociației este de 2 (doi) ani.

## ART. 19 - DIZOLVAREA; LICHIDAREA ASOCIAȚIEI

(1) Asociația se dizolva:

- a) de drept, in cazurile prevazute de lege;
- b) prin hotărâre judecătoreasca, in cazurile si conditiile prevazute de lege;
- c) prin hotărârea Adunării Generale adoptata cu unanimitate.

(2) In cazul dizolvării prin hotararea Adunarii Generale a Asociației, lichidatorii vor fi numiți de către Adunarea Generală, sub sancțiunea lipșirii de efecte juridice a hotărârii de dizolvare.

(3) In toate cazurile, mandatul Consiliului Director încetează o data cu numirea lichidatorilor.

(4) Lichidatorii vor putea fi persoane fizice sau persoane juridice, autorizate în condițiile legii si vor avea drepturile si obligatiile prevazute de lege in aceasta calitate.

## ART. 20 - DESTINAȚIA BUNURILOR ASOCIAȚIEI ÎN CAZ DE DIZOLVARE

(1) In cazul dizolvării Asociației, bunurile ramase in urma lichidării nu se pot transmite catre persoane fizice; ele vor fi transmise unor persoane juridice de drept privat sau public cu scop identic sau asemanator.

(2) Persoana/persoanele carora le vor fi transmise bunurile conform alin.(1) de mai sus, va/vor fi stabilite de catre lichidatori, cu prioritate dintre asociatiile profesionale ale agentilor imobiliari din Romania.

(3) Daca in termen de 6 luni de la terminarea lichidării, lichidatorii nu au reusit sa transmita bunurile in conditiile alin. (1) si (2) de mai sus, bunurile ramase dupa lichidare vor fi atribuite de catre instanta competenta, cu respectarea prevederilor legale.

## ART. 21 - CLAUZE FINALE

Punctul de vedere oficial al APAIR se exprimă în documente adoptate și aprobate de organele de conducere ale acesteia.

In lipsa unor asemenea documente, opiniile exprimate public de catre membrii Asociației, inclusiv de catre membrii Consiliului Director, reprezintă păreri personale ale acestora și nu angajează APAIR.

*Semnat la data de 08.05.2024, în 2 (două) exemplare originale.*

**Președintele APAIR**

Filipovici Toma George