

Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami

Dział I Zasady etyki zawodowej

Rozdział 1 Zasady ogólne

- §1. Pośrednik w obrocie nieruchomościami powinien kierować się zasadami etyki zawodowej. Zasady etyki zawodowej pośrednika wynikają z ogólnie przyjętych norm moralnych i etycznych.
- §2. Pośrednik powinien postępować w taki sposób, aby chronić interesy osób, na rzecz których wykonuje czynności pośrednictwa z uwzględnieniem zasady równego i uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji.
- §3. Pośrednik powinien być lojalny wobec swojego klienta i nie zawieść pokładanego w nim zaufania.

Rozdział 2 Rzetelność zawodowa

- §4. Pośrednik jest zobowiązany przestrzegać przepisów prawa.
- §5. Pośrednik jest zobowiązany dokładać szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności zawodowych.
- §6. Pośrednik jest zobowiązany do odmowy wykonania czynności, która pozostawałaby w sprzeczności z regułami wykonywania zawodu.

Rozdział 3 Kompetencja i profesjonalizm

- §7. Pośrednik przy wykonywaniu czynności pośrednictwa, powinien kierować się aktualnymi tendencjami rynkowymi.
- §8. Pośrednik nie powinien podejmować się wykonywania czynności, które leżą poza jego wiedzą i doświadczeniem zawodowym.

Rozdział 4 Tajemnica zawodowa

- §9. Informacje uzyskane przez pośrednika w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim. Tajemnica nie obowiązuje przy przekazywaniu informacji niezbędnych dla właściwego wykonania usługi oraz informacji mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo transakcji.

Rozdział 5 Prestiż zawodu

- §10. Pośrednik powinien zapewnić, aby relacje z innymi pośrednikami były oparte na zasadach uczciwej konkurencji, lojalności i szacunku.
- §11. Pośrednik nie powinien postępować w sposób godzący w interesy zatrudniającego go przedsiębiorcy.
- §12. Pośrednikowi nie wolno formułować fałszywych lub wprowadzających w błąd stwierdzeń dotyczących konkurentów, ich przedsiębiorców lub stosowanych przez nich praktyk zawodowych.
- §13. Pośrednik powinien wspierać działalność organizacji zawodowych i przyczyniać się do zapewnienia wysokiej rangi zawodu.

- §14. Pośrednik powinien dążyć do wyeliminowania w swym otoczeniu praktyk sprzecznych z przepisami prawa, standardami zawodowymi lub uchybiających godności zawodu.
- §15. Pośrednik pełniący funkcje w organizacji zawodowej nie może wykorzystywać ich dla własnych korzyści.

Dział II

Standardy zawodowe

- §16. Pośrednik wykonuje czynności pośrednictwa na podstawie zawartej z zamawiającym pisemnej umowy pośrednictwa. W umowie zamieszcza się imię i nazwisko pośrednika, odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer licencji zawodowej oraz oświadczenie pośrednika o posiadaniu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa. Zakres czynności pośrednictwa określa umowa.
- §17. Rola pośrednika polega na gromadzeniu i udzielaniu informacji potrzebnych do zawarcia przez inne osoby umów wymienionych w art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie warunków ekonomiczno-rynkowych i sposobu realizacji zamówionej usługi, podejmowaniu czynności zmierzających do wyszukania kontrahenta, kojarzeniu stron, aranżowaniu oględzin nieruchomości oraz na życzenie klienta, na udziale w negocjacjach, pomocy przy finalizacji transakcji poprzez podjęcie czynności organizacyjnych, chyba, że umowa stanowi inaczej.
- §18. Ogłoszenie, druk, pisemna czy ustna informacja udzielona przez pośrednika powinna być zgodna ze znanym mu stanem faktycznym i prawnym.
- §19. Pośrednik powinien dążyć do udokumentowania wykonanych czynności pośrednictwa w związku z realizacją umowy pośrednictwa.
- §20. Pośrednik jest zobowiązany zawsze ujawnić status pośrednika przy wykonywaniu czynności pośrednictwa.
- §21. Pośrednik nie może składać zamawiającemu nieprawdziwych oświadczeń dotyczących możliwej ceny sprzedaży lub czynszu najmu nieruchomości.
- §22. Pośrednik nie może reklamować do sprzedaży, wynajmu lub innego obrotu tych nieruchomości, co, do których nie zawarł uprzednio umowy pośrednictwa poza przypadkami, które wynikają ze szczególnych ustaleń między pośrednikami.
- §23. Pośrednik może wykonywać usługę pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji.
- §24. Pośrednikowi nie wolno oferować usług pośrednictwa przedstawiając je jako wolne od wynagrodzenia, co nie wyklucza pobierania wynagrodzenia wyłącznie od jednej strony transakcji.
- §25. Umowy pośrednictwa mogą być zawierane z klauzulą wyłączności. Przez klauzulę wyłączności zamawiający powierza wykonywanie usługi pośrednictwa jedynie wybranemu przedsiębiorcy lub pośrednikowi.
- §26. Przed zawarciem umowy pośrednictwa oraz w treści umowy z klauzulą wyłączności przedsiębiorca lub pośrednik jest zobowiązany do poinformowania zamawiającego o konsekwencjach wynikających z wpisania takiej klauzuli.
- §27. Przed zawarciem umowy pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca ma obowiązek uzyskania od zamawiającego informacji, czy nieruchomość nie jest przedmiotem zawartej uprzednio umowy z klauzulą wyłączności.
- §28. Pośrednik lub przedsiębiorca, który zawarł umowę pośrednictwa z klauzulą wyłączności, dąży do jak najszerszego uzasadnionego wyeksponowania nieruchomości i nie powinien utrudniać dostępu do informacji o nieruchomości, której dotyczy umowa.
- §29. Pośrednik może kontaktować się z osobą, na rzecz której inny pośrednik wykonuje czynności pośrednictwa na podstawie umowy z klauzulą wyłączności, tylko za wiedzą i zgodą tego pośrednika.
- §30. Pośrednik nie powinien nakłaniać zamawiającego do zerwania umowy pośrednictwa z klauzulą wyłączności zawartej z innymi pośrednikami.

- §31. Pośrednik ma prawo do składania ogólnych ofert przedstawiających zakres świadczonych usług także osobom, które zawarły z innym pośrednikiem umowę z klauzulą wyłączności, jeżeli oferty te stanowią element szerszej akcji promocyjnej.
- §32. W przypadku kontaktu z zamawiającym innego pośrednika przy oferowaniu nieruchomości, kolejne kontakty z tym zamawiającym dotyczące oferowanej nieruchomości powinny zawsze odbywać się za wiedzą i zgodą pośrednika, który go przedstawił.
- §33. W przypadku podjęcia współpracy pomiędzy pośrednikami, ustalenia, co do wysokości wynagrodzenia i sposobu jego podziału powinny być określone w formie pisemnej w momencie nawiązania współpracy.
- §34. Pośrednik, który otrzymał z innego biura informację o nieruchomości jest zobowiązany przy pierwszym kontakcie ze sprzedającym ujawnić, od kogo ofertę otrzymał oraz zachować szczególną dbałość o zabezpieczenie interesów pośrednika, który informacji tej udzielił.
- §35. Spory z zakresu wykonywania zawodu, zaistniałe między pośrednikami powinny być rozstrzygane polubownie.
- §36. Pośrednik powinien zapewnić, aby osoby, przy pomocy których wykonuje czynności pośrednictwa, uwzględniały zasady wynikające z przepisów prawa oraz reguły postępowania zawarte w standardach zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami.
- §37. Każdy pośrednik powinien zwrócić uwagę innemu pośrednikowi na jego postępowanie naruszające zasady niniejszych standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami.

Dział III **Przepisy końcowe**

- §38. Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami podlegają uzgodnieniu z Ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.