

Standardy Zawodowe Pośredników w obrocie nieruchomościami

Obrót nieruchomościami jest podstawą funkcjonowania gospodarki demokratycznego Państwa. Od mądrego użytkowania nieruchomości zależy naturalny rozwój gospodarki naszego kraju.

Pośrednicy w obrocie nieruchomościami odgrywają bardzo ważną rolę w procesie rozwoju rynku nieruchomości. Dlatego też zobowiązani są popierać i doskonalić tworzenie norm swego zawodu oraz ponosić wspólną odpowiedzialność za integralność środowiska i godność zawodu. Określenie Pośrednik winno kojarzyć się z kompetencją, uczciwością i prawością wynikającą z przestrzegania prawa i zasad etyki zawodowej.

Mając powyższe na względzie ustanawia się niniejsze 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 zasad etyki.
- §2. Pośrednik powinien postępować w taki sposób, aby nie powodować szkody dla swojego klienta.
- §3. Pośrednik powinien być lojalny wobec swojego klienta i nie zawieść pokładanego w nim zaufania.

Rozdział 2 Rzetelność zawodowa

- §4. Pośrednik powinien dokładać szczególnej staranności przy wykonywaniu powierzonych mu czynności zawodowych.
- §5. Pośrednik powinien przestrzegać przepisów prawa oraz chronić interesy swoich klientów z uwzględnieniem zasady równego i uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji.
- §6. Pośrednik powinien odmówić wykonania czynności, która pozostawałaby w sprzeczności z zasadami wykonywania zawodu.

Rozdział 3 Kompetencja i profesjonalizm

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

Rozdział 4 Tajemnica zawodowa

- §9. Pośrednik powinien przestrzegać tajemnicy zawodowej obejmującej wszystko, czego dowiedział się w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa, a której ujawnienie osobom nieuprawnionym wiązałoby się z narażeniem na szkodę interes zamawiającego. 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 zachowywać się 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 pozycji 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 świadczy usługę tylko na podstawie zawartej z Zamawiającym pisemnej umowy pośrednictwa z podaniem numeru licencji zawodowej i informacji o ubezpieczeniu zawodowym OC. Zakres czynności pośrednictwa określa umowa.
- §17. Rola pośrednika polega na udzieleniu informacji w zakresie warunków ekonomiczno-rynkowych i sposobu realizacji zamówionej usługi, podjęciu czynności zmierzających do wyszukania kontrahenta, kojarzeniu stron, aranżowaniu oględzin nieruchomości, a także na życzenie klienta - na udziale w negocjacjach, pomocy przy finalizacji transakcji poprzez podjęcie czynności organizacyjnych, chyba, że umowa stanowi inaczej.
- §18. Pośrednik nie może odmówić świadczenia usług z powodów rasy, wyznania, płci lub narodowości.
- §19. Pośrednik zobowiązany jest zawsze ujawnić status pośrednika przy wykonywaniu czynności pośrednictwa.
- §20. Pośrednik nie może składać zamawiającemu nieprawdziwych oświadczeń dotyczących możliwej ceny sprzedaży lub czynszu najmu, 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.-
- §21. Jakikolwiek ogłoszenie, druk, pisemna czy ustna informacja udzielona przez pośrednika powinna być zgodna ze znanym mu stanem faktycznym.
- §22. Pośrednik może wykonywać usługę pośrednictwa dla obu stron transakcji.

- §23. Pośrednikowi nie wolno oferować usług pośrednictwa przedstawiając je jako wolne od wynagrodzenia, co nie wyklucza pobierania wynagrodzenia wyłącznie od jednej strony transakcji.-
- §24. Pośrednik powinien dążyć do zawierania umów z klauzulą wyłączności. Przez klauzulę wyłączności zamawiający powierza wykonywanie usługi pośrednictwa jedynie wybranemu przedsiębiorcy (pośrednikowi).
- §25. Przed zawarciem umowy pośrednictwa oraz w treści umowy z klauzulą wyłączności przedsiębiorca (pośrednik) zobowiązany jest do poinformowania zamawiającego o konsekwencjach wynikających z wpisania takiej klauzuli.-
- §26. Przed zawarciem umowy pośrednictwa pośrednik ma obowiązek uzyskania od Zamawiającego informacji, czy nieruchomość nie jest przedmiotem zawartej uprzednio umowy z klauzulą wyłączności.
- §27. Pośrednik, który zawarł umowę pośrednictwa z klauzulą wyłączności, powinien dążyć do jak najszerszego uzasadnionego wyeksponowania nieruchomości i nie powinien utrudniać dostępu do informacji o nieruchomości, której dotyczy umowa.
- §28. 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.
- §29. Pośrednik nie powinien ubiegać się o prowadzenie sprawy, będącej przedmiotem zawartej przez innego pośrednika lub przedsiębiorcę umowy z klauzulą wyłączności,-nakłaniać do zerwania umowy zawartej przez Klienta z innymi pośrednikami.
- §30. 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.
- §31. W przypadku kontaktu z klientem drugiego pośrednika przy oferowaniu nieruchomości, dalsze kontakty z tym klientem dotyczące tej nieruchomości powinny zawsze odbywać się za wiedzą i zgodą pośrednika, który go przedstawił.
- §32. W przypadku nawiązania współpracy pomiędzy pośrednikami, ustalenia, co do wysokości wynagrodzenia i sposobu jego podziału powinny być podjęte w momencie nawiązania współpracy i nie mogą być jednostronnie zmieniane.
- §33. 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.
- §34. Pośrednicy dążyć będą, aby zaistniałe między nimi spory z zakresu wykonywania zawodu rozstrzygane były w drodze polubownej.
- §35. Pośrednik powinien zapewnić, aby osoby, przy pomocy, których wykonuje czynności pośrednictwa, uwzględniały reguły zawarte w Standardach Zawodowych Pośredników w obrocie nieruchomościami.
- §36. Każdy pośrednik powinien zwrócić uwagę innemu pośrednikowi na jego postępowanie naruszające zasady niniejszych Standardów Zawodowych Pośredników w obrocie nieruchomościami.

Dział III

Przepisy końcowe – zasady stosowania

- §37. Prawo dokonywania interpretacji standardów zawodowych oraz wydawania oficjalnych komentarzy przysługuje Radzie Krajowej Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości.

Wydawane interpretacje mają charakter wiążący dla pośredników w obrocie nieruchomościami, natomiast komentarze mają charakter pomocniczy i mogą zawierać w szczególności wyjaśnienia i rozwinięcie treści standardu zawodowego.

§ 38 „1. Pośrednik wezwany przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy UMiRM lub przez sąd koleżeński właściwej mu lokalnej organizacji zawodowej jest zobowiązany stawić się na wezwanie w wyznaczonym terminie, a w razie poważnej przeszkody – niemożność stawienia usprawiedliwić.

2. Pośrednik wezwany przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej przy UMiRM lub przez sąd koleżeński właściwej mu lokalnej organizacji zawodowej do złożenia wyjaśnień w sprawach wynikających z ustawowego zakresu zadań Komisji Odpowiedzialności Zawodowej lub w sprawach statutowych lokalnych organizacji zawodowych albo niniejszych Standardów, obowiązany jest złożyć wyjaśnienia, przekazać żądane dokumenty lub dane w wyznaczonym terminie.”

§ 39. Niniejsze Standardy Zawodowe Pośredników w obrocie nieruchomościami zostały uchwalone na podstawie art.181.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez Radę Krajową i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2004.

Standardy uchwalone przez Radę Krajową PFRN w Łodzi w dniu 19 grudnia 2003 roku.