

# **STANDARDY ZAWODOWE POŚREDNIKÓW W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI USTALONE PRZEZ POLSKĄ FEDERACJĘ RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

## **Dział I Zasady etyki zawodowej**

### **Rozdział 1 Zasady ogólne**

#### **§ 1.**

Pośrednik w obrocie nieruchomościami zwany dalej pośrednikiem 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 uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji.

#### **§ 3.**

Pośrednik powinien być lojalny wobec osoby, na rzecz której wykonuje czynności pośrednictwa i nie zawieść pokładanego w nim zaufania.

### **Rozdział 2 Rzetelność zawodowa**

#### **§ 4.**

Pośrednik jest obowiązany przestrzegać przepisy prawa i standardy zawodowe.

#### **§ 5.**

Pośrednik jest obowiązany dokładać szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności pośrednictwa.

#### **§ 6.**

Pośrednik jest obowiązany do odmowy wykonania czynności, która pozostawałaby w sprzeczności z przepisami prawa lub standardami zawodowymi.

### **Rozdział 3 Kompetencja i profesjonalizm**

#### **§ 7.**

Przy wykonywaniu czynności pośrednictwa pośrednik powinien kierować się trendami rynkowymi.

#### **§ 8.**

Pośrednik nie może podejmować się wykonywania czynności pośrednictwa, które wykraczają poza zakres jego wiedzy i doświadczenia zawodowego.

### **Rozdział 4 Tajemnica zawodowa**

#### **§ 9.**

Informacje uzyskane przez pośrednika w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa 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 może postępować w sposób godzący w interesy zatrudniającego go przedsiębiorcy, w szczególności nie wolno mu przekazywać, ujawniać lub wykorzystywać informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003r. Nr 153 poz. 1503 z późn. zm.).

#### **§ 12.**

Pośrednik nie może wykonywać poleceń pracodawcy niezgodnych z prawem oraz naruszających standardy zawodowe.

#### **§ 13.**

Pośrednikowi nie wolno rozpowszechniać nieprawdziwych lub wprowadzających w błąd informacji o innych pośrednikach, o swoim lub innym przedsiębiorcy albo przedsiębiorstwie, lub stosowanych przez nich praktykach zawodowych.

#### **§ 14.**

Pośrednik powinien wspierać działalność organizacji zawodowych i przyczyniać się do zapewnienia wysokiej rangi zawodu.

#### **§ 15.**

Pośrednik powinien dążyć do wyeliminowania w swym otoczeniu praktyk sprzecznych z przepisami prawa, standardami zawodowymi lub uchybiających godności zawodu.

#### **§ 16.**

Pośrednik nie może wykorzystywać funkcji pełnionych w organizacjach zawodowych dla własnych korzyści.

## **Dział II Standardy zawodowe**

#### **§ 17.**

Pośrednik wykonuje czynności pośrednictwa na podstawie pisemnej umowy pośrednictwa zawartej z zamawiającym. W umowie zamieszcza się imię i nazwisko pośrednika odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, jego 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.

#### **§ 18.**

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 zamawiającego, na udziale w negocjacjach, pomocy przy finalizacji transakcji poprzez podjęcie czynności organizacyjnych, chyba, że umowa stanowi inaczej.

#### **§ 19.**

Pośrednikowi nie wolno reklamować-ogłaszać do sprzedaży, wynajmu lub innego obrotu tych nieruchomości, co do których nie zawarł uprzednio umowy pośrednictwa poza przypadkami, które wynikają z umów zawartych pomiędzy pośrednikami lub przedsiębiorcami.

#### **§ 20.**

Ogłoszenie, druk, pisemna lub ustna informacja udzielona przez pośrednika powinny być zgodne ze znanym pośrednikowi stanem faktycznym i prawnym oraz być jednakowe w swej treści w zakresie dotyczącym pobierania wynagrodzenia. Ogłoszenia publikowane w Internecie muszą zawierać numer licencji pośrednika odpowiedzialnego zawodowo za wykonanie umowy pośrednictwa.

#### **§ 21.**

Pośrednik dokumentuje wykonane czynności pośrednictwa w związku z realizacją umowy pośrednictwa.

#### **§ 22.**

Pośrednik jest obowiązany zawsze ujawnić status pośrednika przy wykonywaniu czynności pośrednictwa. W każdym miejscu prowadzenia działalności zawodowej pośrednik umieszcza w sposób widoczny świadectwo stwierdzające nadanie licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

#### **§ 23.**

Pośrednik nie może składać zamawiającemu nieprawdziwych oświadczeń dotyczących ceny sprzedaży lub czynszu najmu nieruchomości.

#### **§ 24.**

Pośrednik może wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji pod warunkiem uzyskania ich

pisemnej zgody.

#### **§ 25.**

Pośrednikowi nie wolno oferować usług pośrednictwa poniżej kosztów ich świadczenia lub przedstawiając je jako wolne od wynagrodzenia.

#### **§ 26.**

Ogłoszenia o pobieraniu wynagrodzenia wyłącznie od jednej strony transakcji opatruje się wyjaśnieniem, która ze stron pokrywa wynagrodzenie pośrednika.

#### **§ 27.**

Przed zawarciem umowy pośrednictwa oraz w treści umowy z klauzulą wyłączności pośrednik jest obowiązany do poinformowania zamawiającego o konsekwencjach wynikających z takiej klauzuli oraz podpisania tego typu umowy.

#### **§ 28.**

Przed zawarciem umowy pośrednictwa pośrednik ma obowiązek uzyskania od zamawiającego informacji o tym, czy nieruchomość nie jest przedmiotem zawartej uprzednio umowy z klauzulą wyłączności

#### **§ 29.**

Pośrednik wykonujący czynności pośrednictwa wynikające z umowy pośrednictwa z klauzulą wyłączności, dąży do jak najszerszego uzasadnionego wyeksponowania nieruchomości i nie może utrudniać dostępu do informacji o nieruchomości, której dotyczy umowa.

#### **§ 30.**

W przypadku, gdy pośrednik wykonujący czynności pośrednictwa na rzecz oferującego nieruchomość przedstawi tej osobie innego pośrednika, kolejne kontakty przedstawionego pośrednika z tą osobą, dotyczące oferowanej nieruchomości, powinny odbywać się za wiedzą i zgodą pośrednika, który go przedstawił.

#### **§ 31.**

Pośrednikowi nie wolno nakłaniać zamawiającego do rozwiązania, zmiany lub niewykonania wcześniej zawartych umów pośrednictwa.

#### **§ 32.**

Pośrednik ma prawo 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.

#### **§ 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 informacje o nieruchomości jest obowiązany przy pierwszym kontakcie ze sprzedającym ujawnić, od kogo ofertę otrzymał oraz zachować szczególną dbałość o zabezpieczenie interesów pośrednika, który tej informacji udzielił.

#### **§ 35.**

Pośrednik zapewnia, aby osoby pracujące pod jego bezpośrednim nadzorem, przy pomocy których wykonuje czynności pośrednictwa, przestrzegały zasad wynikających z przepisów prawa i reguł postępowania zawartych w standardach zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami. Pośrednik zapewnia, aby osoby te posiadały jego pisemne oświadczenie o wykonywaniu czynności pomocniczych pod jego nadzorem. Pośrednik ponosi odpowiedzialność zawodową za działania lub zaniechania tych osób.

#### **§ 36.**

Pośrednik wykonujący zawód na podstawie stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami powinien w umowie zawartej z przedsiębiorcą zapewnić sobie rzeczywisty wpływ na wszelkie czynności pośrednictwa wykonywane u przedsiębiorcy, w szczególności na treść ogłoszeń przedsiębiorcy zamieszczanych w związku wykonywanymi przez pośrednika czynnościami pośrednictwa.

#### **§ 37.**

Pośrednik ma obowiązek zwrócić uwagę innemu pośrednikowi na jego postępowanie naruszające zasady niniejszych standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami.

### **Dział III Przepisy końcowe**

**§ 38.**

Zgodnie z art. 181 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) niniejsze standardy zawodowe zostały uzgodnione z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

**§ 39.**

Tracą moc standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami ogłoszone komunikatem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami (Dz.Urz. MI Nr 6, poz. 37).